

Originale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico
Dott. Agr. Ettore Crobu
Via G. Mameli n° 192 Cagliari
Tel/fax 070/273225

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Cagliari
Giudice Dott.ssa Claudia Belelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio
R.E. n° 587 ruolo generale degli affari
contenziosi civili 1998

Creditore Pignorante
Banco di Sardegna
(Avvocato Luigi Pirastu Codias)

Debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO
Dott. Ettore Crobu
Agronomo
Via Mameli n° 192
09123 CAGLIARI
TEL./FAX 070 273225



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Claudia Beelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 587/98 R.E.

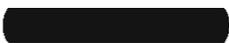
Banco di Sardegna

CREDITORE PIGNORANTE



(Avv. Luigi Pirastu Codias)

CONTRO



DEBITORE



(Dott. Agr. Ettore Crobu)



La presente relazione di consulenza si compone dei seguenti paragrafi:

- | | |
|--|----------------|
| 1) premessa | pag. 2 |
| 2) descrizione delle operazioni | pag. 2 |
| 3) risposte al quesito numero 1 | pag. 3 |
| 4) risposte al quesito numero 2 | pag. 8 |
| 5) risposte al quesito numero 3 | pag. 10 |
| 6) conclusioni | pag. 11 |



Allegati numero:

- 1. Allegato fotografico**
- 2. concessione edilizia 48/85**
- 3. concessione edilizia 12/93**
- 4. concessione edilizia 5/05**
- 5. calcolo del valore del bene**
- 6. planimetrie**
- 7. visure catastale**
- 8. Certificato di destinazione urbanistica**
- 9. Atti notarili**



PREMESSA

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Mameli n° 192, tel. 070/273225, veniva nominato, in data 10/11/2005, dal Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Belelli, quale C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 587/98 pendente tra il Banco di Sardegna e il Signor [REDACTED]

Il Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza poneva i seguenti quesiti:

- previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio)
- verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (legge 28/02/1985 n. 47 e legge 23/12/1994 n. 724)
- accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

1) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di Consulenza si sono svolte dapprima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suelli e successivamente presso gli immobili oggetto di pignoramento dove sono stati svolti accurati accertamenti tecnici; infine si è cercato di acquisire, presso

Tecnici, professionisti ed operatori del settore immobiliare, tutti i dati necessari per la stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di consulenza.

Presso gli immobili si è provveduto all'acquisizione degli elementi utili alla individuazione, descrizione e determinazione del valore di mercato, come richiesto nel primo quesito. Sono state inoltre scattate alcune fotografie, che si allegano alla presente Consulenza, in modo da rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

Presso l'Ufficio Tecnico di Suelli sono state inoltrate le opportune richieste atte ad ottenere copia di Concessioni Edilizie e del progetto del fabbricato presente sull'area sottoposta ad esecuzione, onde poter verificare la conformità dell'edificio rispetto ai progetti eventualmente approvati.

In studio si è proceduto ad un'attenta analisi della documentazione agli atti ed alla elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e le indagini, ed infine alla stesura della presente relazione.

2) RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al quesito n° 1

Sarà di seguito esposta la descrizione e contestuale determinazione del valore commerciale del bene sottoposto a pignoramento come richiesto dal quesito n.1.

In base all'atto di pignoramento esaminato, la proprietà del signor [REDACTED] è stata individuata come segue:

nel Comune di Suelli località "Simieri" è sito l'appezzamento di terreno agricolo, confinante nell'insieme con strada vicinale "Corona Salis", proprietà eredi [REDACTED] [REDACTED] e proprietà eredi [REDACTED] censito al Nuovo Catasto

Terreni come da tabella seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (HA/ARE/C.ARE)
17	232	0.25.70
17	24	0.21.75
17	47	0.27.25
17	231	0.23.40

per una superficie complessiva pari ad **ha 00.98.10**

Il fondo in esame è facilmente raggiungibile percorrendo per circa 2 chilometri la strada provinciale n° 40 che da Senorbì conduce a Selegas, dopodichè si svolta a destra per una strada vicinale asfaltata denominata “Corona Salis” e, dopo averla percorsa per circa 300 metri, si giunge al bene oggetto di pignoramento.

In data 15 dicembre 2005 alle ore 10.00, [come stabilito in udienza e comunicato con Raccomandata a.r. n° 12810702062-1, al signor ██████████], ho dato inizio alle operazioni peritali.

All'appuntamento era presente il signor ██████████ quindi, alla presenza del mio collaboratore Per. Agr. Frongia Davide, ho dato inizio alle operazioni peritali.

Il fondo è utilizzato per fini vivaistici, infatti sono presenti: 4 ombrari e 2 serre in ferro-vetro; un fabbricato rurale utilizzato come vano appoggio; un fabbricato che ospita una cella di germinazione e una frigo.

Il terreno in esame presenta una forma quasi ad elle, con quote inferiori a 100 metri s.l.m. I suoli di questa zona sono caratterizzati da marne arenarie e calcari marnosi del miocene e relativi depositi colluviali, con forme ondulate. I suoli possono essere utilizzati per la coltivazione sia di specie arboree ed erbacee sia irrigue che asciutte.

In questi suoli è possibile coltivare colture erbacee sia in asciutto che irrigue.

Nel fondo sono presenti due serre ferro-vetro, con struttura portante in ferro

zincato (figg. n° 1 e 2) della superficie di metri quadri di 2.600 la prima e mq 480 la seconda. Dette serre in passato venivano utilizzate per la coltivazione di fiori mentre attualmente vengono utilizzate in prevalenza per la coltivazione di Mirto, Elicriso, Asparagi selvatici.

La serra di 2.600 mq è costituita da tre navate distinguibili solo esternamente giacché internamente vi è un ambiente unico (figg. n° 1, 3 e 4); la serra di 480 mq (figg. n° 2, 5 e 6); è costituita da quattro navate ed internamente vi è sempre un ambiente unico. In tutte e due le serre è presente un impianto di riscaldamento perfettamente funzionante, anche se non viene utilizzato in modo assiduo da due anni per gli eccessivi costi di gestione (gasolio, ect). E' presente un impianto d'irrigazione (sia nelle serre che negli ombrai), costituito da una linea principale con tubo in polietilene del diametro ϕ 60 mm dal quale si dipartono le linee secondarie che a loro volta si collegano ai microirrigatori.

L'acqua necessaria all'irrigazione proviene in parte da un pozzo scavato (figg. n° 7 e 8) della profondità di metri 14 circa ricadente nel foglio 17 mappale 231, e per il resto viene prelevata dal bocchettone di Irrigazione del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

Gli ombrai (figg. 9, 10 e 11) sono realizzati con struttura in tubi in ferro zincato con ancoraggi in filo di ferro zincato, tessitura di contenimento della rete realizzata con fili di ferro zincato e rete ombreggiante nera.

La superficie occupata dalle serre è di mq 3.080, quella ad ombrai mq 1.750.

I restanti 4.980 mq sono occupati da cortili, fabbricati e viabilità interna.

Il fabbricato (figg. n° 12, 13 e 14) è stato realizzato alla fine degli anni '80 ed ha

subito alcune modifiche sia nella destinazione d'uso [da locale lavorazione, locale operai a locale a uso abitativo (vedi planimetria allegata)] e sia nella superficie.

L'edificio, costruito su un unico livello, è stato edificato con blocchetti in calcestruzzo intonacati internamente e esternamente, mentre la copertura risulta realizzata con solaio del tipo misto ricoperta da tegole di tipo portoghesi.

Inoltre è presente un fabbricato che accoglie una cella frigo e una cella di germinazione (vedi figg. n° 15, 16, e 17)

Abusi edilizi:

Il terreno ricade in zona agricola E, sottozona E₁ (area caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata),[vedi allegato numero n. 8].

Il locale adibito a vano appoggio è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 279, verbale n. 48 del 06/11/1985 (vedi allegato n° 2) che prevedeva la costruzione di un locale ad uso rimessa e magazzino con annessa recinzione del lotto e della concessione edilizia 12/93- verbale 5/93 del 09 luglio 1993. (vedi allegato n° 3)

Nel vano appoggio è presente un abuso in quanto parte della veranda è stata chiusa per ricavarne una zona letto (vedi fig. n° 14) che va ad occupare parte del locale rimessa – magazzino utilizzato, allo stato attuale, come soggiorno. L'abuso è facilmente sanabile in quanto, come prevede la legislazione vigente, possiede la doppia conformità e si può richiedere la concessione edilizia a sanatoria secondo l'art. 13 della L.N. 47/85 e l'art. 16 L.R. 23/85.

Le serre, il fabbricato che accoglie la cella frigo e la camera di germinazione e il vascone sono stati realizzati con regolare concessione edilizia del 16/02/1993 pratica n. 12/93.

Gli ombrai e la ristrutturazione delle serre già esistenti sono stati realizzati in virtù della concessione edilizia n. 05/2005 (verbale n. 04/2004 del 19/10/2004), (vedi allegato n° 4). È presente, sul lato sinistro, un ombrario non previsto in progetto, tuttavia, trattandosi di opera amovibile che non genera volumetria, non lo si può considerare un abuso in senso tecnico.

È stata richiesta l'agibilità, con allegata la certificazione dell'impianto elettrico.

Il Comune non ha evaso la domanda in attesa della documentazione relativa all'accatastamento dei fabbricati.

Valutazione

La valutazione sarà effettuata in base al criterio del valore di mercato per i seminativi e gli olivi, mentre per il fabbricato, per la serra, per gli ombrari, per la recinzione si applicherà il valore di costruzione.

I valori utilizzati sono stati acquisiti dallo scrivente a seguito di indagini presso tecnici professionisti ed operatori del settore, oltre che dalle conoscenze personali acquisite nel corso di analoghe valutazioni

Sugli immobili, visto l'ottimo stato d'uso e di manutenzione, è stato applicato un coefficiente di vetustà del 5 % per il vano appoggio e il locale adibito a cella frigo e a cella di germinazione, mentre per le serre (ristrutturate nel 2005) e gli ombrai (realizzati nel 2005) è stato applicato un coefficiente del 1 %.

Dato quanto sopra e sulla base dei calcoli riportati nell'allegato numero 5, la valutazione del fondo in oggetto sarà pari a: **€ 352.500,00.**

In risposta al quesito n° 2

Di seguito è riportato, per l'immobile, il prospetto riassuntivo dei dati catastali e dei passaggi di proprietà come richiesto nel quesito n. 2.

Dati catastali NCT

Comune	intestaz.	FOGLIO	mapp	Qualità catastale	cl.	superf. ha/are/c. are
SUELLI	[REDACTED]	17	47 (EX 47 A)	SEMINATIVO		0.27.25
SUELLI	[REDACTED]	17	232 (EX 47 B)	SEMINATIVO		0.25.70
SUELLI	[REDACTED]	17	24 (EX 24 A)	SEMINATIVO		0.21.75
SUELLI	[REDACTED]	17	231 (EX 24 B)	SEMINATIVO		0.23.40
TOTALE						0.98.10

PROSPETTO RIASSUNTIVO dei passaggi di proprietà e delle iscrizioni pregiudizievoli.

DATA E NUMERO	DOCUMENTO	OGGETTO	A FAVORE	CONTRO	ROGITO	DATI
04/01/1967	NOTA TRASCRIZIONE	SUCCESSIONE EREDITARIA	[REDACTED]	[REDACTED]		DENUNCIA 93, VOLUME 239
11/09/1989 AL NUMERO 2441	NOTA TRASCRIZIONE	SUCCESSIONE EREDITARIA INTEGRAZIONE	[REDACTED]	[REDACTED]		DENUNCIA 85, VOLUME 1052
12/06/1989	NOTA TRASCRIZIONE	RIUNIONE USUFRUTTO	[REDACTED]	[REDACTED]		
31/07/1997 AL NUMERO 17947	NOTA TRASCRIZIONE	COMPARVENDITA	[REDACTED]	[REDACTED]	DOTT. ALBERTO LUCIANO	TRASCritto A CAGLIARI IL 05/08/1997 CAS. 19514 ART. 13247
31/07/1997 AL NUMERO 17948	NOTA TRASCRIZIONE	COMPARVENDITA	[REDACTED]	[REDACTED]	DOTT. ALBERTO LUCIANO	TRASCritto A CAGLIARI IL 13/08/1997 CAS. 20331 ART. 13881

Iscrizioni pregiudizievoli

DATA E NUMERO	DOCUMENTO	OGGETTO	A FAVORE	CONTRO	ROGITO	DATI
30/12/1992 AL NUMERO 10308	CONTRATTO DI MUTUO	IPOTECA VOLONTARIA	BANCO DI SARDEGNA S.P.A.	██████████ ██████████ ██████████	DOTT. ALBERTO LUCIANO	ISCRITTA IN DATA 13/01/1993 CAS. 824 ART. 73
26/09/1998 N. 1408		Verbale pignoramento immobiliare	BANCO DI SARDEGNA S.P.A.	██████████		TRASCritto 22/10/1998 CAS. 25730 ART. 17480
6 OTTOBRE 1989 1372		Servitù di acquedotto e di passaggio	DEMANIO STATO	██████████		TRASCritta 20/10/1989 CAS. 26806 ART 19670
18/10/1989 AL N. 5407		ESPROPRIO DEFINITIVO	DEMANIO STATO	██████████		TRASCritta 20/10/1989 CAS. 26823 ART 19687

N.B. La servitù di passaggio interessa il mappale 47 per mq 135, mentre l'esproprio definitivo riguarda il mappale 396 ex 47/b di mq 95 e il mappale 519 ex 232/b di mq 85 tutti del foglio 17. Nella relazione notarile viene dichiarato che le superfici indicate nel verbale di pignoramento dei mappali 47 e 232 sono inferiori in quanto presenti anche le superfici dell'esproprio, allo scrivente risulta sulla base delle misurazioni sulle carte e sulle visure catastali che dette superfici sono già state detratte (vedi allegato n° 7). Tuttavia vista l'esigua superficie mq 180 (85 + 95) e trattandosi di un fondo agricolo ciò non incide in maniera significativa sul valore globale del bene.

Le planimetrie catastali degli immobili sono allegate alla presente relazione (vedi allegato numero 6).

In risposta al quesito n° 3

Da quanto osservato in sede di sopralluogo, gli immobili risultano attualmente tutti occupati dal Signor ██████████ e dai suoi familiari.

4) CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di Consulenza Tecnica appare opportuno sintetizzare i seguenti risultati:

“Comune di Suelli località “Simieri”: appezzamento di terreno agricolo, confinante nell’insieme con strada vicinale “Corona Salis”, Proprietà eredi [REDACTED] e proprietà eredi [REDACTED] censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mappali 232, 24, 47, 231 di superficie complessiva di mq 9.810 su cui insistono due serre in ferro-vetro, tre ombrai, una cella frigo e una cella di germinazione, il tutto in ottimo stato d’uso e manutenzione per un valore complessivo di € 352.500,00

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 11 pagine oltre agli allegati tecnici e grafici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Dott. Agr. Ettore Crobu)

Cagliari, Mercoledì 08 febbraio 2006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it