

Studio Tecnico
Dottore Agronomo Ettore Crobu
Via Rossini n°44 Cagliari
Tel/fax 070/4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Cagliari
Giudice Dott.ssa Silvia Cocco

Integrazione alla
Consulenza Tecnica d'Ufficio
R.E. n° 64/2001 ruolo esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Creditore

Banco di Sardegna
(Avv. Franco Tului)

Banca di Sassari
(Avv. Stefano Baghino)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Debitore

[REDACTED]
(Avv. Marciaa A.M.)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Studio Tecnico
Dottore Agronomo Ettore Crobu
Via Rossini n°44 Cagliari
Tel/fax 070/4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Cagliari
Giudice Dott.ssa Silvia Cocco

Integrazione alla
Consulenza Tecnica d'Ufficio
R.E. n° 64/2001 ruolo esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Creditore

Banco di Sardegna
(Avv. Franco Tului)

Banca di Sassari
(Avv. Stefano Baghino)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Debitore

[REDACTED]
(Avv. Marciaa A.M.)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO
Dott. Ettore Crobu
Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 070 4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL PROCEDIMENTO N° 64/2001 R.E.

BANCO DI SARDEGNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE
(Avv. Franco Tului)

e

BANCA DI SASSARI

CREDITORE INTERVENUTO
(Avv. Stefano Baghino)

CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE.it
DEBITRICE
(Avv. Marcias A.M.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Dott. Ettore Crobu - Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Premessa | pag. 2 |
| 2. Descrizione delle operazioni | pag. 2 |
| 3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili | pag. 3 |
| 4. Risposta al quesito | pag. 4 |
| 5. Conclusioni | pag. 9 |

Allegati:

- 1. Planimetria e visure catastali delle particelle oggetto dell'esproprio**
- 2. Visura particella 290 del foglio 1**
- 3. Planimetria generale**
- 4. Schede di stima**

1. PREMESSA

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 23.08.2019 veniva chiamato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco a fornire delle precisazioni riguardanti la C.T.U. depositata in data 04.10.2012 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 64/2001 tra Banco di Sardegna – Banca di Sassari contro [REDACTED]

Il quesito posto dal sig. Giudice nel Decreto del 23.08.2019 è di seguito riportato:

“Omissis... il perito precisi se l'azienda agricola possa essere utilmente venduta anche senza i predetti immobili espropriati e se sia necessario aggiornare il valore di stima dell'immobile, detratto il valore dei predetti beni espropriati ... omissis”

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Si precisa che i beni cui il Decreto fa riferimento sono gli ex mappali 34, 35, 39 e 40 ricadenti nel foglio 16 del comune censuario di Siurgus Donigala.

Le operazioni di Consulenza si sono svolte in studio dove si è proceduto ad analizzare attentamente la perizia depositata e, successivamente, alla stesura della presente perizia integrativa.



3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono distinti catastalmente come segue

(Allegato n.1):

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	Qualit/Class	Sup.cat (ha)
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	282	34	seminativo 1	0,0343
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	285	35	seminativo 2	0,0375
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	287	39	seminativo 1	0,1160
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	293	40	seminativo 1	0,0197
						0,2075

Fanno parte dell'azienda agricola descritta nella perizia depositata il 04.10.2012 come

Unità negoziale n° 1.

Nello specifico l'azienda agricola è sita in agro del Comune di Siurgus Donigala, località "Gutturu Mannu" la cui superficie catastale viene di seguito riportata con esclusione delle particelle oggetto di esproprio:

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	ex	ex	Qualit/Class	Sup.cat (ha)
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	10				ente urbano	0,0315
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	14				seminativo 1	0,6780
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	100	100/A			seminativo 1	0,3610
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	269	13/B	13		seminativo 1	0,1750
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	270	100/B			seminativo 1	0,0090
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	271	39/B	39		seminativo 1	0,2740
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	283	34			seminativo 1	0,0498
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	286	35			seminativo 2	0,0165
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	289	39			seminativo 1	0,0002
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	290	39			seminativo 1	0,0028
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	291	39			seminativo 1	0,5819
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	292	40			seminativo 1	0,6093
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	306	15			seminativo 1	0,9652
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	307	15			ente urbano	0,0143
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	308	13			seminativo 1	1,5006
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	309	13			ente urbano	0,0319
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	310	11			seminativo 2	3,2937
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	311	11			ente urbano	0,0726

Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	312	11			ente urbano	0,0145
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	313	11			ente urbano	0,0221
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	314	11			ente urbano	0,0018
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	317	9			seminativo 1	0,4266
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	318	9			ente urbano	0,0217
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	319	9			ente urbano	0,0372
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	320	9			ente urbano	0,0610
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	321	281	34		seminativo 1	0,6082
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	323	288	39		seminativo 1	1,7143
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	324	288	39		ente urbano	0,0172
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	327	288	39		ente urbano	0,0001
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	328	284	35		seminativo 2	0,1098
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	329	284	35		ente urbano	0,0147
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	337	325	315	11	ente urbano	0,0417
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	338	326	316	11	ente urbano	0,4509
Totale								12,2091

Pertanto la superficie catastale complessiva, detratte le particelle oggetto di esproprio, è pari a **ha 12.20.91.**

Per la descrizione dettagliata dell'unità negoziale n.1 si rimanda alla lettura della perizia depositata in data 04.10.2012.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato al sottoscritto in data 29/02/2012, emerge che l'immobile, in base al P.U.C. vigente possedeva la seguente destinazione urbanistica: zona "E AGRICOLA – SOTTOZONA E2" – AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO".

4. RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito posto dal Sig. Giudice nel Decreto del 23.08.2019, è il seguente:

"Omissis... il perito precisi se l'azienda agricola possa essere utilmente venduta anche senza i predetti immobili espropriati e se sia necessario aggiornare il valore di stima dell'immobile, detratto il valore dei predetti beni espropriati ... omissis"

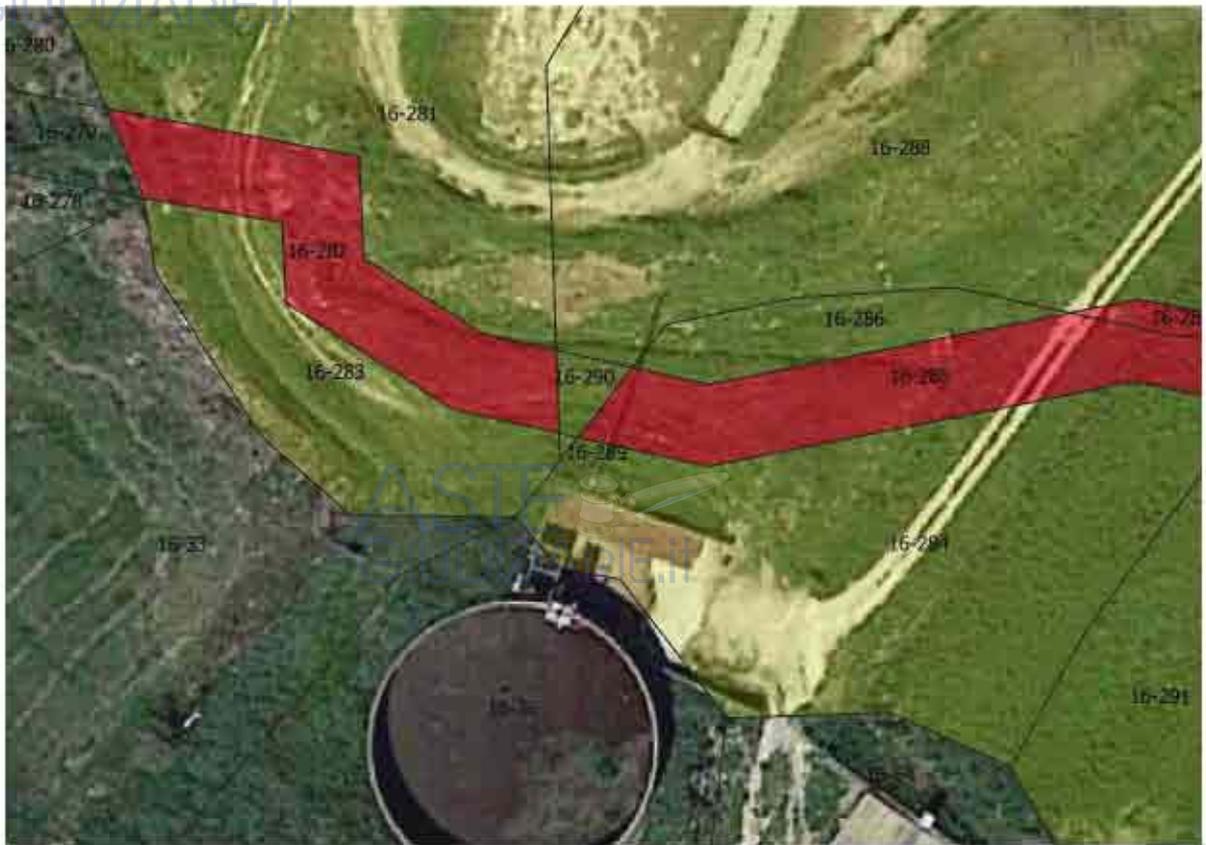
Gli immobili sopra elencati fanno parte di un processo espropriativo a favore del Demanio della Regione Autonoma della Sardegna per la realizzazione di un acquedotto.

Di seguito si riporta l'inquadramento dell'azienda con indicazione dei mappali espropriati.



L'unità negoziale n.1 è in origine costituita da un unico corpo, i terreni oggetto di espropriazione per la realizzazione dell'acquedotto causano la divisione dell'immobile in due distinti corpi, come si evince facilmente dall'inquadramento sopra riportato.

Si precisa che dal Decreto del 23 Agosto 2019 non risulta indicata la particella 290 del foglio 16 di mq 28 (Allegato n.2) ma, come facilmente visibile nel dettaglio dell'inquadramento su foto aerea sotto riportata, la stessa fa parte della striscia di terreno espropriato per la realizzazione dell'acquedotto.



Il corpo aziendale di maggiori dimensioni è sito a nord rispetto al canale e comprende anche le pertinenze aziendali (fabbricati, invaso artificiale ecc.) mentre il corpo di minori dimensioni è sito a sud rispetto al canale ed è costituito esclusivamente da terreni agricoli.

Lo scorporo dei mappali espropriati dalla superficie aziendale incide in maniera minima sul valore complessivo dell'azienda, trattasi infatti di 0,2075 ettari di terreno espropriato a fronte di 12,4166 ettari complessivi dell'azienda prima dell'esproprio.

Come detto in precedenza, l'azienda è costituita da fabbricati, superfici funzionali ai fabbricati quali paddock, aree manovra, viabilità interna, invaso artificiale, oltre alle superfici seminative, suddivise come segue e come visibile dalla planimetria generale (Allegato n.03):

- Seminativi 03.65.00 Ha;
- Paddock 00.73.60 Ha;
- Invaso artificiale 00.59.00 Ha;
- Fabbricati 00.82.52 Ha;
- Viabilità e pertinenze varie 6.61.54 Ha

Per quanto attiene la stima delle diverse aree sopracitate, dalla precedente perizia emerge un valore complessivo pari a € **1.902.065,81** (come da tabella riportata a pag. 33 della perizia depositata in data 04/10/2012).

Da una attenta analisi della stima riportata nella tabella è stato riscontrato un mero errore materiale nei calcoli riguardanti il valore delle aree destinate ad accogliere la viabilità aziendale e le pertinenze. Si riporta di seguito la tabella con l'evidenza dell'errore:

DESCRIZIONE AREA	VAL. UNIT. €/HA	SUPERF. HA	VAL. TOT.
Seminativi	€ 10.000,00	3,65	€ 36.500,00
Invaso artificiale	-	-	59.000,00
Fabbricati	-	-	1.802.062,50
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	6,62	1.503,31
Totale			1.902.065,81

Si riporta di seguito la tabella con il calcolo corretto:

DESCRIZIONE AREA	VAL. UNIT. €/HA	SUPERF. HA	VAL. TOT.
Seminativi	€ 10.000,00	3,65	€ 36.500,00
Invaso artificiale	-	-	59.000,00
Fabbricati	-	-	1.802.062,50
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	6,62	59.580,00
Totale			1.955.067,50

Dalla correzione dell'errore si ottiene un valore complessivo dell'azienda pari a **€ 1.955.067,50.**

In risposta al quesito del Sig. G.I. è possibile affermare che l'azienda può essere utilmente venduta anche senza i mappali espropriati; il sottoscritto CTU ha provveduto ad aggiornare il valore di stima; inoltre, come riportato nella perizia depositata, si procede a stimare l'immobile sia comprendendo la vasca liquami e sia escludendo tale vasca liquami, ferme restando tutte le considerazioni all'epoca già fatte.

L'esproprio ha interessato una superficie di 0,2075 ettari, che interessa per 0,1395 ha i seminativi e per 0,0680 ha le superfici destinate a viabilità e pertinenze varie.

Pertanto, in seguito all'esproprio, le attuali superfici sono come di seguito suddivise:

- **Seminativi (03.65.00 Ha – 00.13.95 Ha) 03.51.05 Ha;**
- **Paddock 00.73.60 Ha;**
- **Invaso artificiale 00.59.00 Ha;**
- **Fabbricati 00.82.52 Ha;**
- **Viabilità e pertinenze varie (06.61.54 Ha – 00.06.80 Ha) 06.54.74 Ha.**

Dal valore di mercato ottenuto verranno detratti gli oneri di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati, (come da precedente relazione) stimati in € 15.000,00.

Il sottoscritto ritiene opportuno applicare una svalutazione al valore complessivo dell'intera azienda agricola pari al 10%, in quanto l'esproprio ha determinato la divisione del fondo in due corpi distinti; si terrà conto, inoltre, del fatto che attualmente il mercato immobiliare sta affrontando un periodo di stasi soprattutto per immobili dalle importanti consistenze come l'immobile oggetto della presente perizia.

Per il dettaglio della stima si rimanda alla lettura dell'allegato n.4

In definitiva il valore attuale dell'unità immobiliare è il seguente:

- **€ 1.740.000,00 (compresa vasca liquami);**
- **€ 1.700.000,00 (senza vasca liquami);**


5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti dallo scrivente, può sintetizzarsi quanto segue:



- Nella perizia depositata il 04.10.2012 viene descritta l'Unità **negoziale n° 1** che costituisce un'azienda agricola sita in agro del Comune di Siurgus Donigala, località "*Gutturu Mannu*" la cui superficie catastale è pari a 12,4166 ettari;
- in seguito a procedura espropriativa per la realizzazione di un acquedotto vengono decurtati dall'azienda gli ex mappali 34, 35, 39 e 40 del foglio 16 del comune di Siurgus Donigala per una superficie complessiva di 0,2075 ettari;
- la superficie catastale complessiva, detratte le particelle oggetto di esproprio, è pari a 12,2091 ettari;
- l'esproprio ha interessato una superficie di 0,2075 ettari, che interessa per 0,1395 ha i seminativi e per 0,0680 ha le superfici destinate a viabilità e pertinenze varie;
- Dal valore di mercato ottenuto sono stati detratti gli oneri di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati, (come da precedente relazione) stimati in € 15.000,00;
- È stata applicata una svalutazione al valore complessivo dell'intera azienda agricola pari al 10%, in quanto l'esproprio ha determinato la divisione del fondo in due corpi distinti; si osserva che attualmente il mercato immobiliare sta affrontando un periodo di stasi soprattutto per immobili dalle importanti




consistenze come l'immobile oggetto della presente perizia;

- il valore attuale dell'unità immobiliare è il seguente:

- € 1.740.000,00 (compresa vasca liquami);
- € 1.700.000,00 (senza vasca liquami);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 10 pagine oltre a 4 allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, giovedì 28 novembre 2019

IL C.T.U.
Ettore Crobu Dottore Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

