

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

NR. 677/1995 Ruolo Esecuzioni
(riunisce i nr. 147/1995 e 135/1998)

CREDITORI PIGNORANTI

Banca

Per conto

Studio Legale V. CAREDDA e M. L. RACHELE

per conto

Studio Legale R. GUTIERREZ

per conto

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
ROVANNI LA ROCCA

Ing. Augusto Bruni

Via S. Benedetto, 57

09129 CAGLIARI

Tel. / Fax 070 485726

P.Iva 02753190921

NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO
AUGUSTO BRUNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBA DEL 04.07.2002



Augusto Bruni

INDICE

CARICO	pag. 1
OGGETTO DELL'INCARICO	pag. 3
PREESAME DELLE TRASCRIZIONI ed elenco degli immobili pignorati	pag. 4
1. Immobile F / 2 / 1446, abitazione in Via Amsicora, 34	
2. Immobile F / 2 / 518, abitazione in Via della Croce, 3	
3. Terreno B / 13 / 241	pag. 5
4. Terreno E / 2 / 231	pag. 6
5. Terreno D / 8 / 1	
6. Terreno D / 8 / 6	
7. Terreno F / 3 / 77	pag. 7
8. Terreno B / 5 / 111	
9. Terreno E / 9 / 628	
ULTERIORI CONTATTI	pag. 7
CONCLUSIONI RELATIVE AL PREESAME DELLE TRASCRIZIONI	pag. 12
Terreno D / 8 / 1	
Potenzialità dell'immobile	pag. 13
Valutazione commerciale del terreno	pag. 19
Immobile F / 2 / 1446; abitazione in Via Amsicora	pag. 20
Stima analitica	pag. 23
Stima comparativa	pag. 25
Terreno F / 3 / 77	pag. 26
Terreno E / 9 / 628	pag. 29
Terreno B / 5 / 176 (ex 111c)	pag. 30
Terreno E / 2 / 231	pag. 31
Terreno B / 13 / 141	pag. 31

Quesito nr. 1 – stima degli immobili

pag. 35

Quesito nr. 1, a), b), c), d), e)

pag. 38

Quesiti nr. 2, 3, 4

pag. 39

Allegati (gli allegati sono divisi per immobile e sono costituiti da:

- Mappa documentazione fotografica
- Documentazione fotografica
- Visure storiche catastali
- Mappa catastale)

- ❖ Allegato D / 8 / 1 (copertina verde)
- ❖ Allegato F / 2 / 1446 (copertina rossa)
- ❖ Allegato F / 3 / 77 (copertina gialla)
- ❖ Allegato E / 9 / 628 (copertina pesca)
- ❖ Allegato B / 5 / 176 (ex 111c) (copertina salmone)
- ❖ Allegato B / 13 / 241 (copertina verde chiaro)
- ❖ Copia certificazioni del Comune di Gonnosfanadiga sulla destinazione d'uso dei terreni (copertina arancione)

N.B. gli immobili :

- ❖ E / 2 / 231
- ❖ D / 8 / 6
- ❖ F / 2 / 518

sono allegati al fascicolo che raccoglie iscrizioni e trascrizioni.

PREESAME DELLE TRASCRIZIONI ed elenco degli immobili pignorati

ANNOTAZIONI TECNICHE SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

1. ABITAZIONE SITA IN GONNOSFANADIGA, VIA AMSICORA, 34

L'abitazione risulta di piena proprietà di [REDACTED] con diritto di abitazione per la Sig.ra [REDACTED]

La Nota di Trascrizione riportata in data 10.03.1998 al nr. 5528 del REGISTRO GENERALE e nr. 3765 del REGISTRO PARTICOLARE dei RR.II. di Cagliari, evidenzia delle apparenti diseordanze identificative tra l'immobile esposto nella planimetria compilata dal Geom. Claudio Manca, in data 24.01.68 e conservata al N.C.E.U. come immobile in:

- Sez. F
- Foglio 2
- Mappale 517, sub. a
- In Gonnosfanadiga, Via della Croce, 25 (?)
e l'immobile registrato nella Visura Catastale alla:
 - Sezione F
 - Foglio 2
 - Particella 1446
- In Gonnosfanadiga, Via Amsicora, 34, P.T e 1S. (le due Vie, Amsicora e della Croce, si incontrano all'angolo dell'immobile), cui si può accedere sia da Via Amsicora, 34 che da Via della Croce, 29; la diseordanza riguarda solo il numero civico.

Al di sopra del Piano Rialzato sono elevate delle pareti che sembrano costituire una mansarda, le cui finestre sono murate con mattoni forati. La costruzione sembra realizzata da molto tempo.

2. IMMOBILE SITO IN GONNOSFANADIGA

Nella Nota di Trascrizione in data 10.03.1998, riportata al nr. 6489 del REGISTRO GENERALE e nr. 4360 del REGISTRO PARTICOLARE, l'unità abitativa è censita come:

- Categoria U
- Sezione F
- Foglio 2
- Particella 518
- Sita in Gonnosfanadiga, Via della Croce, 3 (la particella 518 non ha aderenze a Via della Croce).

Nella Visura Storica, risulta censita come:

- Categoria A/6
- Sezione F
- Foglio 2
- Particella 518, sub I, via della Croce, 23, PT

Proprietà per 1/3, 1/3, 1/3 di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Società di persone
- Dal 1987

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Categoria T
- Sezione B
- Foglio 13
- Particella 241
- Superficie 4.445 mq.

La particella all'origine –cioè in data antecedente al 12.05.1984 aveva estensione pari a 9.955 mq.; a quella data è stato fatto un primo frazionamento, originando le seguenti particelle:

- 241 di 7.541 mq.
- 326 di 555 mq.
- 327 di 633 mq.
- 328 di 600 mq.
- 329 di 626 mq.

In data 31.08.1985 è stato fatto un secondo frazionamento, originando le seguenti particelle:

- 241a di 3.128 mq.
- 338 di 631 mq.
- 339 di 624 mq.
- 340 di 631 mq.
- 341 di 631 mq.
- 342 di 621 mq.
- 343 di 1.275 mq.

nella Visura Catastale attuale la Particella 241a risulta di 3.128 mq., mentre nella nota di trascrizione (RG nr. 6489, RP nr. 4360) risulta di 4.445 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Categoria T
- Sezione E
- Foglio 2
- Particella 231
- Superficie: 09.20.95

In questa particella c'è solo un errore di penna: in effetti la superficie dovrebbe risultare di 20 are e 95 centiare. Il 9 che precede va eliminato.

5. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Categoria T
- Sezione D
- Foglio 8
- Particella 1
- Superficie 26.05.85

Nella Nota di Trascrizione l'immobile viene esposto con superficie di 21.33.30. Infatti una parte dell'immobile è stata scorporata.

6. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Categoria T
- Sezione D
- Foglio 8
- Particella 6
- Superficie 2.30.30

Un primo frazionamento del 02.01.1988 ha dato origine alle seguenti particelle (N.C.T.):

- 6 di superficie 2.08.00
- 101 di superficie 22.30

in data 04.02.1997 la particella 101 è stata soppressa, dando luogo alle seguenti particelle:

- 114 di superficie 11.93
- 115 di superficie 05.10

➤ 116 di superficie 05.27

7. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Foglio 603 (ex Sezione F, Foglio 3)
- Particella 77
- Superficie 37.90

Nulla da segnalare.

8. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Sezione B
- Foglio 5
- Mappale 111
- Superficie 25.810 mq.

9. TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come

- Sezione E
- Foglio 9
- Mappale 628
- Superficie 832 mq.

ULTERIORI CONTATTI

Il giorno 15.10.02 abbiamo incontrato l'avv. MARIA LAURA RACHELE, nel Suo studio, in Via PAOLI, 7. L'avv. Rachele cura gli interessi della [REDACTED]. Alla esposizione di qualche perplessità da parte nostra sulla esattezza delle informazioni contenute nel fascicolo, ha espresso il Suo parere di conferma ai nostri dubbi. Confrontando i documenti contenuti nel Suo fascicolo e quelli in nostro possesso, abbiamo scartato l'esame di alcuni immobili, in quanto alienati dai legittimi proprietari a Terzi, prima della stesura di procedure esecutive.

Tali immobili sono:

❖ **TERRENO IN GONNOSFANADIGA** (voce nr. 4 dell'elenco precedente)

Censito come:

- Categoria T
- Sezione E
- Foglio 2
- Particella 231
- Superficie: 20.95



❖ **TERRENO IN GONNOSFANADIGA (voce nr. 6 dell'elenco precedente)**

Censito come:

- Categoria T
- Sezione D
- Foglio 8
- Particella 6
- Superficie 2.30.30

❖ **TERRENO IN GONNOSFANADIGA (voce nr. 8 dell'elenco precedente)**

Censito come:

- Sezione B
- Foglio 5
- Mappale 111
- Superficie 25.810 mq.



Tale particella risulta alienata per una parte pari a 1.99.05.

In seguito ad indagini più approfondite, abbiamo rilevato quanto appresso indicato:

❖ Nota di Trascrizione redatta da Notaio Cesare Cherchi in data 30.03.1981,

A FAVORE

d [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]



“Terreno Pascolo Cespugliato in regione “Pauli Cerbus”, censito come Sezione B, Foglio 5, Mappale 111, superficie 2.58.10”.



❖ Nota di Trascrizione (vendita) redatta da Notaio Cesare Cherchi (nr. 5875?) in data 30.03.1981

A FAVORE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

“Paseolo cespugliato in agro di Gonnosfanadiga, in regione “Pauli Cerbus”, Sezione B, Foglio 5, Mappale 111 sub a, superficie 1.99.05”.

Dagli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, il Mappale 111 risulta frazionato in data 31.01.1979, nelle particelle 111 a, b, c, di superfici 1.99.05, 1.30, 57.75; nello stesso contesto, la particella 111 c è stata sostituita dalla particella 176, mentre è rimasta invariata la particella 111 b. Quindi, se non sono intervenute altre transazioni, che non compaiono nel fascicolo, la proprietà attuale del debitore esecutato dovrebbe essere sugli immobili:

- 111 b di 130 mq.
- 176 di 5.775 mq.
- Nel pignoramento della [REDACTED] (RG nr. 21032, RP nr. 14295 del 08.08.1995) l’immobile compare per intero, in quanto, a tutt’oggi, i RR.II. non sono stati aggiornati.

❖ **TERRENO IN GONNOSFANADIGA (voce nr. 9 dell’elenco precedente)**

Censito come

- Sezione E
- Foglio 9
- Mappale 628
- Superficie 832 mq.

Dubbi sostanziali permangono sugli altri immobili, ad es.:

1. sull’immobile Sezione F, Foglio 2, Particella 518 (voce nr. 2 dell’elenco precedente);
2. sulle estensioni del frazionamento del terreno Sezione B, Foglio 13, Particella 241.

In definitiva è necessario un riesame completo di tutta la documentazione degli Uffici competenti di Cagliari, dell'Ufficio Tecnico di Gonnosfanadiga ed, eventualmente, controlli sul posto. Il giorno 17.10.02, previo appuntamento, abbiamo incontrato, nella sua abitazione di Via Amsicora 34 a Gonnosfanadiga, la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] figlio della sig.ra [REDACTED]. Di tutti gli immobili elencati precedentemente, la sig.ra [REDACTED] hanno ammesso la proprietà attuale di:

- **TERRENO IN GONNOSFANADIGA**

Censito come:

- Foglio 603 (ex Sezione F, Foglio 3)
- Particella 77
- Superficie 37.90

- **TERRENO IN GONNOSFANADIGA**

Censito come:

- Categoria T
- Sezione D
- Foglio 8
- Particella 1
- Superficie 21.33.30
- Nella Nota di Trascrizione l'immobile viene esposto con superficie di 21.33.30, confermando così il valore della visura catastale. La differenza dal valore originale è dovuta ad una operazione di scorporo, a detta dei sigg. [REDACTED]

- **ABITAZIONE IN GONNOSFANADIGA**

Censita come:

- Sezione F
- Foglio 2
- Particella 1446
- In Gonnosfanadiga, Via Amsicora (34), P.T e I.S.

Avendo in nostre mani solo le planimetrie (seminterrato e piano rialzato) della abitazione e non i prospetti, abbiamo chiesto al sig. [REDACTED] e la abitazione così come risulta dalla licenza edilizia e relativo progetto originale, avesse subito in seguito qualche modifica; la risposta è stata che, a causa

di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, avevano dovuto rifarla, sollevandosi di 10 cm. rispetto alla quota originale.

Non siamo arrivati ad una conclusione soddisfacente per ciò che riguarda l'immobile censito alla Sezione F, foglio 2, mappale 518. questo risulta fino al 14.05.1985 classificato come seminativo arboreo di 325 mq. di proprietà [REDACTED] data del 01.01.1992 risulta una variazione del quadro tariffario e la particella 518 diviene 518 sub. 1 abitazione di categoria A/6, classe 3 di 6,5 vani, proprietà per 1/3, 1/3, 1/3 di [REDACTED] [REDACTED]. L'abitazione è localizzata in Via della Croce 23, mentre la Mappa Catastale 518 non è coerente con Via della Croce, ma soltanto con la Via Amsicora (ex Via Nuova).

Il giorno 22.10.02, previo appuntamento telefonico con il Capo dello Ufficio Tecnico, ing. Fanari Mauro, ci siamo recati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga, per chiedere copia dei documenti di progetto dei fabbricati che insistono sulla Sezione F, Foglio 2, Mappali 517 e 518, che compaiono negli atti di pignoramento sia della [REDACTED] sia della [REDACTED] e per avere notizie e documenti relativi al terreno Sezione B, Foglio 13, Mappale 241, destinato al Piano di Lottizzazione Industriale del Comune; avendo fatto cenno delle discordanze da noi rilevate sulla lottizzazione del Mappale, il Rag. Deias ci ha confermato che vi sono stati degli errori e che il piano non è andato a buon fine per questa ragione.

CONCLUSIONI RELATIVE AL PREESAME DELLE TRASCRIZIONI

Questa parte della relazione **non deve intendersi definitiva**, in quanto le informazioni in essa contenute debbono essere assunte con la riserva “salvo errori ed omissioni” da parte di Terzi come da parte del sottoscritto. Alcuni immobili sono sicuramente proprietà del debitore esecutato e riconosciute come tali dallo stesso. Il riconoscimento della proprietà si estende a:

5. Terreno classificato come “pascolo cespugliato”, in Gonnosfanadiga censito al N.C.T. come:

- Sezione D
- Foglio 8
- Particella 1
- Superficie 21.33.30

Come è possibile vedere dalla documentazione fotografica, il terreno ha caratteristiche intermedie tra “pascolo cespugliato” e “bosco di basso fusto” per la presenza di alberi di media taglia (lecci, querce e sughere, oltre cespugli di macchia mediterranea etc...).

La destinazione d'uso per tale immobile è terreno agricolo, con i vincoli standard per la edificabilità:

L'immobile pignorato è certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnosfanadiga come ricadente in ZONA E (Aree rurali e agricole esterne).

DESTINAZIONE D'USO.

Usi agricoli ed edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti. Altezza massima 5,50 m. per destinazioni non residenziali.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

- a) 0,03 mc./mq. per residenze
- b) 0,20 mc./mq. per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato a:

- 0,10 mc./mq. per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare.
- 1,00 mc./mq. per impianti di interesse pubblico (cabine elettriche, centrali telefoniche, ponti radio, ripetitori e simili).

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato a:

- 0,50 mc./mq. per particolari esigenze aziendali, rispettando una distanza minima di 500 m. dal perimetro urbano, salvo nulla osta da parte del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori (volumi superiori a 3.000 mc. o numero addetti superiore a 20 unità o numero di capi di bestiame superiore a 100 unità) occorre la delibera del Consiglio

Comunale, il nulla osta dello Assessorato Regionale degli Enti Locali e della Commissione Urbanistica Regionale.

POTENZIALITA' DELL'IMMOBILE

Per la stima commerciale dell'immobile abbiamo fatto tre ipotesi:

- Terreno per la conversione in produzione agricola (è riportato un esempio di STUDIO DI FATTIBILITA' per la conversione in oliveto)
- Terreno per la produzione di legna da ardere
- Terreno da annettere all'attuale parco faunistico

PRIMA IPOTESI: conversione in piantagione per la produzione di olive da olio.

Costi

- Taglio e trasporto alberi, arbusti e cespugli
- Dissodamento e bonifica del terreno
- Interramento della piante d'olivo
- Coltura e ammortamento fino a maturazione
- Mantenimento delle piante e raccolta frutti

Ricavi

- Vendita del legname (un solo ciclo)
- Vendita del prodotto (ciclo annuo)

Costi

Taglio e trasporto alberi, arbusti e cespugli

Per valutare il costo del taglio e del trasporto del legname da ardere abbiamo scelto due campioni di terreno 50x50 m., valutato il numero e la grandezza degli alberi presenti e stimato il volume di legname ricavabile, integrando questa grandezza con l'apporto di arbusti presenti.

Sui due campioni scelti abbiamo contato:

1° campione: nr. 35 alberi diametro 20 - 25 cm.; altezza stimata 9 m.

2° campione: 43 alberi di dimensioni analoghe.

Complessivamente su una area di bosco di $2 \times 50 \times 50 = 5.000$ mq. vi sono mediamente 76 alberi la cui consistenza in volume di legno è (si fa l'ipotesi che le ramificazioni laterali equivalgano il tronco pieno per tutta la altezza dell'albero):

$$(76 \times 9 \times 3,14(0,225 \times 0,225) / 4) = 27 \text{ mc. circa}$$

considerando come unità di analisi l'ettaro, si ha la disponibilità di circa 54 mc. di legname. La presenza di arbusti è consistente, ma il loro apporto in legna da ardere è meno consistente.

Considerando l'apporto degli arbusti pari ad un 30%, si ha una produzione per ettaro di:

70 mc. per ettaro

e per tutto il bosco:

$$70 \times 21,333 = 1.493 \text{ mc.}$$

poiché 1 mc. di legname (pieno) pesa circa 10 Q.li e il prezzo di vendita al dettaglio è di 14 €/ Q.le, il valore totale ammonta a:

$$1.493 \times 14 = 209.020 \text{ €}$$

costo del taglio e del trasporto

Taglio: ipotesi:

- 4 taglialegna con sega a motore: produzione giornaliera: 65 Q.li
- Paga giornaliera: 80 € / giorno

Costo completo del taglio:

$$(4 \times 80 \times 14,930) / 65 = 73.500 \text{ €}$$

Trasporto: ipotesi:

- Pianale 3x7x3(H) m. = 63 mc. pari a circa 45 tonnellate di legna (coefficiente di riempimento pari al 75%) da Gonnosfanadiga a Cagliari o centri vicini. Numero viaggi:

$$1.500 / 45 = 33$$

a 700 € a trasporto:

$$700 \times 33 = 23.100 \text{ €}$$

costo totale:

$$73.500 + 23.100 = 96.700 \text{ €}$$

Ricavo:

$$209.020 - 96.600 = 112.420 \text{ €}$$

Supponendo un margine lordo del 30% per la vendita al dettaglio, il ricavo della legna da ardere è:

$$112.420 \times 0,70 = 78.694 \text{ arrotondato a } 79.000 \text{ €}$$

dissodamento del terreno

costo:

- Dissodamento del terreno con mezzi meccanici

- Raccolta e trasporto ceppi e radici

Il carico di manodopera e macchina è riferito ad 1 ettaro:

- Cingolato con aratro (per terreni poco compatti): € 500 al giorno
2 giorni per ettaro: $2 \times 500 = 1.000$ € / ettaro
- Raccolta e trasporto: 2 persone per 2 giorni: 1 mezzo per due giorni
 $2 \times 2 \times 80 + 1 \times 2 \times 200 = 720$ € / ettaro

costo unitario:

1.720 € / ettaro

costo totale:

$1.720 \times 21,333 = 36.692$ per l'intero bosco

coltura e ammortamento fino a maturazione:

Ipotesi:

- interrimento di alberi di olivo di 3 anni di età
- periodo di maturazione completa: 40 anni
- maglia 8x8 m.
- nr. piante: $213.330 / 64 = 3.333$, arrotondato a 3.350
- età delle piante: 3 anni
- altezza delle piante: 1,20 – 1,50 m.
- circonferenza del tronco: 4 / 6 cm.
- costo della pianta: 10 € a pianta
- costo di trasporto, interrimento e sostegno: 5 € a pianta

ipotesi di sviluppo:

- a 10 anni: circonferenza tronco: 18 – 20 cm.; produzione: 10 – 15 Kg.
- a 15 anni: circonferenza tronco: 40 – 60 cm.; produzione: 30 – 40 Kg.
- a 40 anni: circonferenza tronco:-----; produzione 140 – 160 Kg.

N.B. La produzione di olive ed olio, in funzione della età della pianta per singola pianta e per l'intera piantagione è espressa nelle tabelle 17 / D e 17 / E.

impianto di irrigazione a goccia:

Valore stimato del costo. Circa 10 € a pianta, con ammortamento in 40 anni.

N.B. tutti i dati tecnici sono stati forniti cortesemente dagli Esperti della S.p.A.

analisi dei costi di esercizio:

- costi fissi
- costi proporzionali

i costi fissi comprendono:

- aratura del terreno (ciclica)
- potatura piante (ciclica)
- trattamento antiparassitario (annuo)
- fertilizzazione del terreno (annuale)

i costi proporzionali comprendono:

- raccolta
- trasporto
- spremitura

- **aratura del terreno**

si suppone di arare il terreno in modo ciclico (ogni 2 anni): aratura di 10 ettari: 7 giorni di uomomacchina a 1.000 € al giorno. Costo annuo: 7.000 €.

- **potatura piante**

potatura ciclica ogni 6 anni (560 piante): carico di manodopera: 4 persone per 15 gg. a 80 € al giorno: $4 \times 15 \times 80 = 4.800$ €

- **trattamento antiparassitario**

2 persone per 20 gg. a 80 € al giornouomo: $2 \times 20 \times 80 = 3.200$ €

- **fertilizzazione del terreno**

contemporaneo alla aratura

costi proporzionali:

ipotesi: pari al 25% del fatturato lordo.

N.B. Le tabelle 17A, 17B, 17C rappresentano il conto economico progressivo, con l'assunzione di un mutuo ventennale al tasso di 8% anno fisso, di 100.000, 150.000, 300.000 € rispettivamente.

Lo schema è molto semplificato, ma non altera la sostanza delle cose; è superfluo rammentare che dovendo avviare una iniziativa del genere, occorrono mesi di indagini,

prove sul terreno, analisi di mercato; fortunatamente, sotto questo profilo, c'è troppo tempo a disposizione.

CHIAVE DI LETTURA DELLE TABELLE.

Ipotesi in premessa:

- **3.350 piante di 3 anni di età**
- **impianto irriguo a goccia**
- **rieavo dalla vendita del legname: 79.000 €**
- **mutuo di 100.000 (150.000, 300.000 €) ventennale al tasso di 8% fisso annuo, con rimborso semestrale**
- **rata annuale del mutuo (100.000 €): 10.104 € per 20 anni.**
- **costo di dissodamento e bonifica del terreno: 36.700 €**
- **acquisto piante e interrimento: 51.900 €**
- **impianto a goccia: 35.000 €**
- **costi fissi per anno: 15.000 €**
- **costi proporzionali: 25% del fatturato lordo annuo.**
- **ammortamento impianto a goccia: 1.000 € / anno.**
- **volumi di produzione secondo le tabelle 17D e 17E**
- **vendita del prodotto al frantoio: € 3 al litro**

L'esercizio risulta sempre in perdita per i primi 15 anni; con un picco di perdita di 130.000 €, con un esborso di 60.000 € nel primo quinquennio e altri 70.000 nel secondo quinquennio. Nel terzo quinquennio si ha un recupero di 20.000 € sull'esborso di 130.000 €. Nel 4° quinquennio si ha un attivo di 61.000 €. Nel 5° quinquennio si ha un attivo di 417.000 €, con un attivo medio annuale di 83.400 €. Nello 8° quinquennio si ha un fatturato totale di 1.165.800 € contro costi complessivi per 371.450 €, con un rieavo medio annuale ante tasse di $(1.165.800 - 371.450) / 5 = 158.870$ €.

Conclusioni

Accanto a numeri assolutamente attuali e veri, debbono necessariamente coesistere fatti incerti e accidentali, sui quali è rischioso fare previsioni. Ad es. mentre si sa quale è il prezzo delle piante e, con buona approssimazione, il ritmo di crescita, la produzione in quantità dipende dalle stagioni; in qualità dipende dalla natura del terreno e dalla cura dell'imprenditore. Si possono avere variazioni di costi e ricavi, la disponibilità di manodopera qualificata è molto condizionata dall'inurbanesimo e dalla evanescenza della

cultura locale, non sostituita o scarsamente e incompletamente sostituita da concetti industriali. L'esempio della comunità di Arborea fa comunque testo.

Il concetto fondamentale che deve ispirare iniziative di questo genere è che la terra necessita di cure e di lavoro, forse più di ogni altra iniziativa artigianale e industriale.



VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL TERRENO

I valori di base che diamo ai terreni titolati come "Pascolo Cespugliato" sono rispettivamente:

- a) 0,50 € al mq.
- b) 1,00 € al mq.
- c) 1,50 € al mq.

a seconda delle seguenti caratteristiche:

- a) Terreni sabbiosi, con pietrame, con rocce affioranti, con pendii ripidi, con gole profonde e/o soggetti ad erosione da acqua piovana.
- b) Terreni con tracce di sabbia o argilla, con moderata presenza di pietrame o rocce affioranti, con pendenze facilmente superabili da uomini, animali e macchine.
- c) Terreni con vegetazione rigogliosa, con poca sabbia, argilla o affioramenti rocciosi, pendenze moderate e facilmente accessibili da strade vicinali o asfaltate.

Per ciò che riguarda l'immobile alla Sezione D, Foglio 8, Mappale 1, la valutazione può essere fissata a 1,5 € al mq.

Il valore del terreno risulta quindi:

$$213.330 \times 1,50 = 319.995 \text{ €}$$

cui si deve aggiungere il valore del legname da ardere, stimato nella parte precedente 79.000 €.

Valore complessivo:

$$319.995 + 79.000 = 398.995 \text{ €, arrotondato a } 400.000 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Altra proprietà riconosciuta dal debitore esecutato è censita al N.C.E.U come: (voce 1 dell'elenco precedente).

- Abitazione in Gonnosfanadiga
- Sezione F
- Foglio 2
- Mappale 1446

Tale immobile è costituito attualmente da un piano seminterrato, un piano rialzato e il rustico di una mansarda.

Il documento conservato al N.C.E.U. mostra le planimetrie del piano seminterrato e del piano rialzato, compilate in data 24.01.68 dal geometra Claudio Manca. Le planimetrie differiscono dalla situazione attuale per elementi, che non riteniamo siano stati inseriti dopo il completamento del progetto, ma in fase di costruzione e, quindi si tratta di omissioni in fase di stesura delle planimetrie. Tali elementi sono:

- Piano seminterrato:
Il garage e la dispensa hanno finestre con soglia a quota rialzata rispetto a terreno (circa m. 1,2)
- Piano rialzato
Il soggiorno ha una porta che dà accesso alla cucina.
La scala di ingresso è dritta senza raccordo d'angolo.

Al di fuori di questi elementi che mancano sulla carta, il resto è conforme alle planimetrie catastali.

In sintesi, il fabbricato è così strutturato:

- Struttura: in muratura pesante, con fondazioni continue in calcestruzzo
- Solai in travetti e tavelloni
- Divisori interni: in muri portanti o tramezzi
- Copertura spiovente in coppo
- Balconi e verande: 3 al piano rialzato, di cui una coperta dal tetto.
- Prospetti: intonaco rustico tinto, con una fascia perimetrale in pietra a mosaico, di altezza 1,5 m. circa, a partire dal suolo.
- Infissi esterni: in buono stato quelli al piano rialzato; quelli al piano seminterrato lasciano trasudare tracce di umidità di estensione modesta.
- Impianto di riscaldamento: a termosifone
- Impianto telefonico: esistente
- Impianto citofonico: esistente

- Impianto televisivo: esistente
- Altri impianti: 1 condizionatore con split, nella camera da letto verso sud.
- Autorimessa: 1 posto macchina chiuso
- Cantina: circa 36 mq.
- Pavimenti: in massetto di malta cementizia e mattonelle al piano seminterrato; in mattonelle di buona qualità al piano rialzato.
- Pareti interne: intonacate e dipinte; in mattonelle bianche nei bagni.
- Cucina: spaziosa e rivestita in mattonelle
- Bagni: due, uno al piano seminterrato, uno al piano rialzato.
- Impianto idrico: due serbatoi da circa 1000 litri con autoclave, in giardino
- Impianto elettrico sottotraccia.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica, la casa nel suo insieme è molto confortevole e tenuta con cura. Il giardino è pieno di verde e le piante sono curate.

La costruzione, salvo la mansarda, di cui parleremo in seguito, è conforme al progetto originale.

Volumi ed superfici sono sottoindicati:

Piano Rialzato:

• Camera da letto, angolo prospiciente Via Amsicora	mq.	16,36	mc.	50,78
Terrazzino	mq.	2,50		
• Camera da letto centrale, prospiciente Via Amsicora	mq.	9,20	mc.	28,52
• Camera da letto, lato cucina	mq.	15,12	mc.	46,87
• Cucina	mq.	11,89	mc.	36,87
• Bagno	mq.	4,80	mc.	14,88
• Soggiorno	mq.	17,13	mc.	53,11
Terrazzino	mq.	2,50		
• Pranzo	mq.	20,40	mc.	63,24
Terrazzo	mq.	6,08		
• Ingresso e disimpegno	mq.	14,08	mc.	43,63
TOTALE	mq.	108,98	mc.	337,90
Terrazzini	mq.	11,08		

Piano Seminterrato

• Cantina	mq.	37,53	mc.	82,56
• Dispensa	mq.	15,12	mc.	33,26

• Garage	mq. 16,36	mc. 35,99
• Ripostiglio	mq. 9,20	mc. 20,24
• Loggia	mq. 15,34	mc. 33,75
• Disimpegno	mq. 6,90	mc. 20,24
• Bagno	mq. 4,80	mc. 10,56
TOTALE	mq. 105,25	mc. 231,55

Come è possibile vedere dalla documentazione fotografica, al di sopra del piano rialzato, vi è il rustico di una mansarda.

In data 04.07.1973, il debitore esecutato ha presentato al Comune di Gonnosfanadiga la richiesta di concessione per "Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento di una casa unifamiliare", progetto redatto dallo ing. Pier Paolo Marras, in data 11.05.1973.

Esaminato il progetto, la Commissione Edilizia del Comune, dava parere favorevole in data 25.07.1973, concedendo la relativa licenza nr. 554, in data 14.09.1973, facendo riferimento al progetto compilato in data 04.07.1973, mentre al sottoscritto la data del progetto risulta 11.05.73, e la data di approvazione sembra il 25.07.1973.

In data 28.10.1974, l'esecutato presentava la richiesta di rinnovo della licenza 554, rinnovata con il nr. 300 in data 15.11.1974 e facente riferimento ai progetti dello stesso progettista ing. Pier Paolo Marras, datati 04.07.1973 (relativo alla licenza 554) e 25.07.1973.

Le date successive della compilazione del progetto possono essere date di aggiornamento per la eventuale correzione di alcuni elementi.

Copia del progetto e delle relative licenze sono allegate alla presente relazione.

Il progetto compilato in data 11.05.1973 prevede la costruzione della mansarda e la costruzione di una scala a chiocciola di sezione 1,60x1,60 m., aderente alla scala interna che porta alla zona notte del piano rialzato. Questa scala a chiocciola, nelle intenzioni del progettista, doveva costituire l'accesso alla mansarda. Poiché questo nuovo elemento viene a ridurre notevolmente lo spazio della cucina del progetto originale, il progettista o chi per lui, ha previsto di costruire una nuova cucina, occupando completamente lo spazio del cortile interno, fino al muro di cinta che separa la proprietà [REDACTED] dalla proprietà [REDACTED].

Del progetto compilato in data 11.05.1973, che sia l'unico o che sia il primo di una serie di aggiornamenti successivi, è stato realizzato solo il rustico della mansarda; non sono state realizzate né la scala a chiocciola, né l'ampliamento della cucina. L'accesso al rustico si attua con l'uso di una scala a pioli posta all'esterno, vicino alla scala d'accesso alla cucina (vedi foto nr. 31). La cubatura residenziale della mansarda è di circa 22 mc.

La licenza e il rinnovo della licenza sono state concesse nel rispetto della legge urbanistica 17.08.1947 Nr. 1150, modificata e integrata dalla legge 06.02.1967, Nr. 765.

Tale Progetto non è stato realizzato e non avrebbe potuto essere realizzato, in quanto lo spostamento della cucina, così come proposto, porta ad interferire con il muro di confine della proprietà, ostruendo completamente il corridoio lato est del fabbricato. Quindi, dei tre elementi nuovi che costituiscono il progetto:

- Mansarda, con aumento di volume residenziale di 22 mc. circa, pari a 22/570, cioè 4% del volume originale.
- Scala a chiocciola interna, con struttura di sostegno.
- Spostamento della cucina verso l'angolo nord-est del fabbricato

Solo la prima voce è completata come rustico e -al momento attuale- non utilizzata, in quanto non accessibile se non con una scala a pioli, appoggiata alla parete est, all'esterno, in corrispondenza di una apertura.

Tuttavia, nella stima dell'immobile, abbiamo considerato il rustico come un elemento positivo, prospettando una soluzione tecnica per l'accesso.

E' possibile dividere la scala che porta dalla zona giorno alla zona notte al piano rialzato in due sezioni, ciascuna di larghezza circa 100 cm.; la prima rampa (esistente) porta da quota zona giorno ∇ (1,50) a quota zona notte ∇ (2,25), la seconda da quota zona notte a quota ∇ (3,96), pianerottolo, con 9 gradini 27x19 cm., la terza da quota 3,96 a quota ∇ (5,67), quota del piano di calpestio della mansarda, con 9 gradini 27x19 cm.

Il tutto può essere realizzato con telaio, corrimano, gradini e pianerottolo in legno, con un costo stimato di 6.000 €.

L'altezza minima sotto le scale, nel corridoio di entrata dalla porta di ingresso è di 2,43 m.

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Stima analitica

L'immobile, essendo stato costruito nel 1968, ha 34 anni. L'appezzamento di terreno su cui insiste (Sez. F, Foglio 2, Mappale 517) ha una estensione di mq. 730.

Facciamo valutazioni distinte per il terreno, come terreno edificabile, con i vincoli imposti dai regolamenti attuali, e per il fabbricato, con un rustico di mansarda.

La quotazione di mercato del terreno (appartenente, secondo la classifica dello U.T. del Comune di Gonnosfanadiga, al "Centro Storico") varia da 120 a 180 € al mq. La particella è facilmente accessibile dalle due strade Via Amsicora e Via della Croce, larghe abbastanza da permettere il

parcheggio di autovetture lato strada; la particella confina su due lati adiacenti con due strade, sugli altri due lati con proprietà private.

Riteniamo congrua la valutazione del terreno a 150 € al mq.

Il valore totale della particella risulta:

$$730 \times 150,00 = 109.500 \text{ €}$$

La costruzione a nuovo di un fabbricato con le stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti i fattori di costo:

- Progettazione
- Pratiche burocratiche
- Materiali
- Manodopera
- Finiture
- Collaudo
- Utile di impresa

Può essere stimata in:

900 €/mq. per il piano seminterrato

1.600 €/mq. per il piano rialzato

450 €/mq. per la mansarda

Tenuto conto che le superfici sono rispettivamente:

105,25 mq.

$(108,98 + 0,30 \times 11,08) = 112,30 \text{ mq.}$

45,7 mq.

i valori risultanti sono:

$$105,25 \times 900 = 94.725 \text{ €}$$

$$112,30 \times 1.600 = 179.680 \text{ €}$$

$$45,7 \times 450 = 20.565 \text{ €}$$

$$\text{TOTALE} \quad 294.970 \text{ €}$$

Tenuto conto che l'immobile ha 34 anni e che, dato l'ottimo stato di conservazione, il periodo di ammortamento si può stimare in 120 anni, il valore attuale dell'immobile risulta:

$$294.970 \times (120 - 34) / 120 = 211.395 \text{ €}$$

al valore del fabbricato vanno aggiunti:

valore del terreno: 109.500 €

valore piante, recinzione, cancelli: 20.000 €

e in detrazione:

costo della scala di accesso alla mansarda, secondo lo schema suggerito: 6.000 €

valore complessivo dell'immobile:

340.895 – 6.000 = 334.895 €, arrotondati a 335.000 €.



2. Stima comparativa

Gonnosfanadiga è un paese con circa 7.000 abitanti; il mercato degli immobili consente solo confronti accidentali e non sempre appropriati alla ricerca mirata che può interessare, anche come solo unità di misura. In questo piccolo mercato il cambio di proprietà di abitazioni di livello qualitativo come quello in considerazione è minuscolo, seppure esistente.

L'abitazione che stiamo valutando ha lo standard di un buon appartamento di città; è mantenuto e curato in modo egregio e non dimostra i suoi 34 anni. Nel piano seminterrato abbiamo notato alcune tracce di umidità sulle pareti, umidità che a nostro parere sono dovute alla non perfetta tenuta di finestre e telai. Nel piano rialzato non abbiamo rilevato tracce di umidità, né in basso, né in alto. Non sono visibili filature sui muri.



Immobile in Gonnosfanadiga censito al N.C.T. come: (voce nr. 7 dell'elenco precedente)

- Sezione F
- Foglio 3 (Foglio 603)
- Mappale 77
- Superficie 3.790 mq.
- Vigneto distrutto



L'immobile al momento attuale ricade, secondo il vigente Programma di Fabbriazione, in Zona C – ESPANSIONE – anche se priva di strumento attuativo approvato.

La zona C è quella della nuova espansione dell'abitato.

La relativa normativa prevede essenzialmente:

- Estensione minima del Piano di Lottizzazione 5.000 mq., salvo che il lotto sia delimitato da altre aree edificate, o da altre zone omogenee o da strade.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc. / mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria max: 3 mc. / mq.
- Rapporto di copertura: 1/3 del lotto
- Altezza degli edifici: 3 piani più eventuale piano pilotis
- Volume edificabile: su 100 mc., 70 per residenza, 20 per servizi alla residenza, 10 a disposizione del Comune.
- Le aree da destinare ad uso pubblico, che, in aggiunta alla superficie della viabilità, devono essere cedute al Comune, sono di 18 mq. per 100 mc. edificabili.

Al momento attuale (Novembre 2002), la distanza minima del confine dell'immobile dalle esistenti residenze è di circa 40 m.

Come si vede dalla documentazione fotografica, l'immobile è spoglio di qualunque coltivazione; si tratta di un terreno agricolo di superficie modesta (equivalente ad un quadrato 60x60 m.), che potrebbe essere sfruttato, con disponibilità di acqua in abbondanza, come orto irriguo. Il valore attuale dell'immobile, come terreno agricolo, può essere stimato a circa:

3 €/mq.

cioè complessivamente:

11.370 € arrotondato a 11.500



L'esistenza di uno strumento attuativo approvato permetterebbe di fare una stima ragionevole del valore dell'immobile; infatti i vincoli imposti dalla normativa vigente sul Programma di Fabbriazione in Zona C, sono vincoli limiti, all'interno dei quali lo strumento attuativo può essere collocato con ampi margini di restrizione.

Ipotesi di fabbricabilità:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc. / mq.
- Altezza degli edifici: 3 piani più piano pilotis
- Area territoriale: 3.790 mq.
- Fabbricabilità territoriale: $3.790 \times 1,5 = 5.685$ mc.
- Disponibilità volumetrica: $5.685 \times 0,70 = 3.980$ mc.
- Disponibilità superficiale: $3.790 - (3.980 \times 18) / 100 = 3.073$ mq.
- Detrazione per la viabilità: 5%
- Disponibilità superficiale: $3.073 \times 0,95 = 2.919$ mq.
- Rapporto di copertura: 1/3
- Superficie edificabile: $2.919 / 3 = 973$ mq.
- Prezzo di vendita ipotizzato: 1.000 €/mq.
- Ricavo totale: 973.000 €

Per le condizioni suesposte, l'incidenza del terreno sul prezzo del fabbricato si può valutare attorno al 25%; quindi il valore del terreno, con le ipotesi fatte, risulta:

$$973.000 \times 0,25 = 243.250 \text{ €}$$

e il valore a mq.:

$$243.250 / 3.790 = 64 \text{ € / mq.}$$

Questo è il valore massimo che si può ottenere dalla vendita del terreno, ottemperando alle condizioni redatte; normalmente lo strumento attuativo della lottizzazione deliberato dai Comuni è più restrittivo di quello enunciato, in quanto deve tener conto della realtà edilizia circostante e di quella che si viene a creare. In ogni caso, l'indice di fabbricabilità fondiaria attuabile non può superare il valore massimo di 3 mc. / mq.; una riduzione di questo indice da 3 a 2 mc. / mq. significa un ricavo di vendita inferiore anche sensibilmente al 66% di quello pieno, perché la quota parte delle spese generali diminuisce di poco, passando da 3 a 2 mc. / mq.

Per meglio comprendere il fattore di rischio associato ad un investimento su questo immobile, consideriamo il caso di un imprenditore che voglia investire 75.000 € nello acquisto di questo terreno, con la speranza che il piano di fabbricazione sia attuato entro 15 anni; per ipotesi supponiamo che un Istituto di Credito gli conceda un mutuo di 75.000 € per 15 anni al tasso fisso dell' 8% con rate semestrali; alla fine del periodo, l'imprenditore avrà pagato all'Istituto:

$$4.337 \times 30 = 130.000 \text{ €}$$

con un ricavo minimo di $243.000 - 130.000 = 113.000$ €, se la lottizzazione ha avuto luogo, con una perdita di 55.000 €, in caso contrario.

CONCLUSIONE

Il prezzo attuale come terreno agricolo di 3 €/mq. è certamente sottostimato, in vista di una possibile lottizzazione; è chiaro che tale evento (lottizzazione urbana) diventa estremamente improbabile se l'indice demografico dei residenti tende a scendere costantemente.

Non sappiamo da quanto tempo il Mappale sia stato trasformato da vigneto a Zona C, né possiamo fare previsioni di lottizzazione, ma un prezzo che possa oscillare attorno a

20 €/mq.

(valore totale 75.800 €)

possiamo pensare possa essere equo per acquirente e venditore.

Terreno in Gonnosfanadiga, censito al N.C.T. come: (voce nr. 9 dell'elenco precedente)

- Sezione E
- Foglio 9 (Foglio 509)
- Mappale 628
- Superficie: 832 mq.
- Orto irriguo



Si tratta di un terreno con la stessa destinazione d'uso dell'immobile censito al N.C.T. alla Sezione F, Foglio 3, Mappale 77. Per questo immobile valgono le stesse conclusioni del precedente:

migliore stima unitaria:



20 € / mq.

valore totale: $20 \times 832 = 16.640$ € arrotondato a 16.600 €



8. Terreno in Gonnosfanadiga, censito al N.C.T. come: (voce 8 dell'elenco precedente)

- Sezione B
- Foglio 5
- Mappale 111
- Superficie: 25.810 mq.
- Pascolo cespugliato



Come abbiamo rilevato a pag. 8, questo Mappale è stato frazionato in tre parti:



111a di superficie 1.99.05

111b di superficie 0.01.30

111c di superficie 0.57.75

Nel primo sopralluogo effettuato "in situ" per la preparazione della documentazione fotografica, siamo stati informati dal Capo del Corpo Forestale, che ci ha gentilmente accompagnato, che l'immobile (Mappale 111) era stato venduto da molto tempo ed infatti il terreno, costituito per una buona parte da seminativo e per la restante da seminativo arborato (oliveto) era arato da poco ed aveva un aspetto ben curato. Abbiamo ripreso delle foto da allegare comunque alla C.T.U.

Esaminando i documenti del fascicolo, vi è copia dell'atto di vendita a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota parte di 1.99.05, derivata dal frazionamento di cui sopra. Non avendo trovato altre transazioni di compravendita delle particelle 111b e 176 (ex 111c) nel fascicolo, abbiamo dedotto che la proprietà del Mappale 176 e 111b fosse titolata al debitore esecutato, il quale risulta a tutt'oggi, nella visura storica dell'immobile, intestatario del Mappale 111 per intero.

Come è possibile vedere dalla documentazione fotografica, il Mappale 176 è costituito da seminativo arborato (oliveto), con 46 piante di olivo, in parte ancora giovani e poco produttive.

Il terreno è ben curato e i confini, anche senza recinzione o siepi, sono ben delimitati.

Il valore commerciale del terreno, tenuto conto che parte delle piante sono ancora giovani, si può stimare a:

3,25 € / mq.



il valore totale a: $3,25 \times 5.775 = 18.768,00$ arrotondato a 18.800 €



Terreno in Gonnosfanadiga, censito come: (voce nr. 4 dell'elenco precedente)

- Sezione E
- Foglio 2
- Mappale 231
- Superficie 2.095 mq.
- Mandorleto di 2.da classe



Tale terreno ricade secondo il vigente Programma di Fabbriazione in ZONA E – Agricola (per le specifiche vedi pag.13, Immobile D / 8 / 1).

Come è possibile vedere dalla mappa, il terreno nella zona è diviso a strisce, non facilmente identificabili per la mancanza di linee di demarcazione evidenti. Abbiamo ripreso dalla strada e dall'interno, quando accessibile, diverse foto; abbiamo individuato –seppure con qualche incertezza- il lotto in esame, utilizzato al momento attuale per l'allevamento di lumache; il dubbio ce lo ha tolto il proprietario, sopraggiunto nel frattempo; ci ha confermato di averlo acquistato dal debitore esecutato. Il valore si può stimare a:

2,00 € / mq.

per un valore complessivo di: $2,00 \times 2095 = 4.190$, arrotondato a 4.200 €

TERRENO IN GONNOSFANADIGA

Censito come:

- Categoria T
- Sezione B
- Foglio 13
- Particella 241
- Superficie 4.445 mq.



Come detto precedentemente, esiste discordanza di cifre tra la superficie esposta nella visura catastale e quella esposta nel pignoramento: non è facile ripercorrere il cammino che ha portato all'una e all'altra cifra; possiamo solo azzardare due ipotesi:

1.ma IPOTESI

Nella copia dello estratto di Mappa della particella B / 13 / 241 alla data del 31.05.1985, la particella 241a è composta di tre aree, da noi contrassegnate con colore verde, blu, amaranto; facendo riferimento alle quote della mappa prima del frazionamento e dopo il frazionamento – anche se difficili da leggere- la estensione delle aree risulta: 1378 mq. quella amaranto, 817 mq. quella verde, 725 mq. quella blu: la superficie totale è di 2.920 mq.; tale misura –fatta per così



dire ad occhio- dà ragione al valore della visura catastale di 3.128 mq., quale residuo della particella d'origine di 9.955 mq.

Dopo l'accertamento fatto ad "occhio" sulla estensione dell'immobile in Comune di Gonnosfanadiga, censito al N.C.T. come Sezione B, Foglio 13, Mappale 241, derivato dal primo e secondo frazionamento dello stesso Mappale di origine (di superficie 9.955 mq.) ed esposto nella visura catastale del N.C.T. con superficie di 3.128 mq., contro la superficie di 4.445 mq. esposta nell'atto di Pignoramento Immobiliare nr. 263/1998 e dopo avere esaminato la regolamentazione del Comune Di Gonnosfanadiga per la lottizzazione a destinazione industriale artigianale dell'area del Comune di cui l'immobile B / 13 / 241 fa parte (sinteticamente):

- lottizzazione di minima superficie pari ad 1 ettaro
- 25% della superficie destinato ad uso pubblico (verde e parcheggi)
- 75% lottizzabile, compresa la viabilità

abbiamo considerato che la superficie di 3.128 mq. sul totale lottizzato è pari a:

$$3.128 / 9.955 = 31,42\%$$

cioè con un surplus del 6,42% pari a 639 mq., che abbiamo ritenuto la quota per la viabilità.

Per togliere ogni dubbio, il giorno 16.11.02 abbiamo eseguito un sopralluogo (vedi documentazione fotografica), dalla quale risulta che i residui 3.128 mq. sono tutti asfaltati e adibiti a viabilità e parcheggi e quindi come tali appartengono al Comune di Gonnosfanadiga. I lotti sui quali insistono i fabbricati sono quelli evidenziati nella mappa catastale.

Sia il Mappale di origine (9.955 mq.), sia il Mappale intermedio (7.541 mq.), sia quello attuale (3.128 mq.) sono intestati per ½ al debitore esecutato e per ½ alla " [REDACTED] "

[REDACTED], così dicasi delle particelle 340, 338, 327. Ciò contrasta con quanto affermato in sede di intervista il debitore esecutato, che cioè l'intero immobile è stato alienato.

2.da IPOTESI

La superficie 4.445 mq. potrebbe derivare dalla differenza: $7.541 - 3.128 = 4.413$ mq., dove:

- 7.541 è il residuo del primo frazionamento della particella originale di 9.955 mq.
- 3.128 mq. è il residuo finale del secondo frazionamento

Poiché nel primo frazionamento non si è tenuto conto dello accantonamento dell'area riservata al Comune (25% della intera lottizzazione più la viabilità, non definita come percentuale), l'area destinata al Comune grava per intero sul secondo frazionamento e quindi la vendita o rendita dei lotti edificabili con la normativa dello U.T. del Comune è relativa alla differenza: $7.541 - 3.128 = 4.413$ mq. (l'errore di $4.445 - 4.413 = 32$ mq. rientra nei limiti di tolleranza delle misure).

Poiché la delibera del Consiglio Comunale nr. 85 è del 24.11.00, cioè di data posteriore a quella del pignoramento, riteniamo che tutte le particelle siano aggredibili, a meno che alcune o tutte siano state alienate in data precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Queste deduzioni sono soltanto logiche e non legali, in quanto non fanno parte delle nostre competenze specifiche. Spetta ai Creditori Pignoranti prendere decisioni in merito.

Riteniamo comunque necessaria una stima del valore delle particelle, sulla base della normativa decisa dal Consiglio Comunale:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 1 mc. a mq.
- rapporto di copertura: 1/5 della superficie del lotto
- altezza massima: 7.5 m.
- distanza minima dei confini: 5 m.
- distanza minima dalla strada: 10 m.
- superficie minima lottizzabile: 1 Ha (25% uso pubblico –verde, servizi, parcheggi, 75% lottizzabile per uso industriale più strade).

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO (metodo della redditività netta)

Consideriamo un lotto di 650 mq.

Tenuto conto della normativa di attuazione, risulta:

- superficie massima edificabile 130 mq.
- altezza massima: 5 m.

Sul lotto 326 insiste una officina di autoriparazione. Tenuto conto del mercato locale, riteniamo che il gestore della autofficina possa sborsare un canone di locazione per il fabbricato di 12.000 € all'anno. Per questo tipo di immobile la redditività netta si aggira sul 7% annuo. Supponendo:

- un periodo di ammortamento del fabbricato di 50 anni
- un costo annuo di manutenzione e oneri amministrativi di 500 €
- chiamando V_F il valore del fabbricato, si ha:

$$\frac{(12.000 - V_F / 50 - 500)}{(V_F + 0,15 * V_F)} = 0,07$$

tenendo presente che il valore del terreno incide per circa il 15% del valore del fabbricato, per questo tipo di costruzione.

Sviluppando si ha:

- valore del fabbricato = 142.857 €

- valore del terreno = $142.857 \times 0,15 = 21.428 \text{ €}$
- valore dei lotti a mq. = $21.428 / 650 = 32,967$ arrotondato a 33 € / mq.

VALORE DEI SINGOLI LOTTI

Lotto	superficie (mq.)	valore a mq.	valore del lotto
326	555	33	18.315
327	633	33	20.889
328	600	33	19.800
329	626	33	20.658
338	631	33	20.823
339	624	33	20.592
340	631	33	20.823
341	631	33	20.823
342	621	33	20.493
343	1.257	33	41.481

valore dei lotti: 326, 327, 328, 329

79.662 €

valore dei lotti: 338, 339, 340, 341, 342, 343

145.035 €

224.697 €

totale

quesito nr. 1

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili soggetti a pignoramento e di proprietà del debitore esecutato sono, salvo errori ed omissioni, tre: altri quattro sono, salvo errori ed omissioni, di proprietà incerta, in quanto nel fascicolo, non compaiono trascrizioni contro il debitore esecutato; riteniamo comunque che gli elementi di incertezza che tuttora permangono, non alterino la sostanza della indagine fatta; un esempio è tipico degli errori che si sono trascinati per anni; nel pignoramento, l'immobile censito al N.C.T. come Sezione F, Foglio 2, Mappale 518 è sempre riferito come insistente in Via della Croce con vari numeri come abitazione; il Mappale insiste solo su Via Amsicora (ex Via Nuova) per un lato e su proprietà private sugli altri tre.

Valori degli Immobili

PROPRIETA' CERTE (salvo errori ed omissioni)

Immobile in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria: pascolo cespugliato
- Sezione D
- Foglio 8
- Mappale 1
- Superficie: 21.33.30

€ 400.000

Immobile in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria: abitazione
- Sezione F
- Foglio 2
- Mappale 1446, abitazione in Via Amsicora, 34

€ 341.000

Immobile in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria: vigneto, eletto ad Espansione Residenziale, senza strumento attuativo.
- Sezione F
- Foglio 3
- Mappale 77

- Superficie 37.90 a.ca

€ 75.800

Valore dei tre immobili: € 816.800 arrotondato a € 817.000

PROPRIETA' INCERTE (salvo errori ed omissioni)

Terreno in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria: orto irriguo, eletto ad Espansione Residenziale, senza strumento attuativo.
- Sezione E
- Foglio 9 (N.C.T. Foglio 509)
- Mappale 628
- Superficie: 832 mq.

16.600 €

Terreno in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria: pascolo cespugliato, trasformato in seminativo arborato (oliveto)
- Sezione B
- Foglio 5
- Mappale 176
- Superficie: 5.775 mq.

18.800 €

Terreno in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria: mandorleto
- Sezione E
- Foglio 2
- Mappale 231
- Superficie: 2.095 mq.

4.200 €

Terreno in Gonnosfanadiga, censito come:

- Categoria T
- Sezione B
- Foglio 13

- Particella 241
- Superficie 4.445 mq.(lotti 338, 339, 340, 341, 342, 343)

145.000 €

VALORE DEI QUATTRO IMMOBILI: € 184.600 arrotondato a 185.000 €

CONCLUSIONI

Ci permettiamo di raccomandare che venga attuato, se e quando il Mappale D/8/1 sarà alienato a qualche imprenditore privato o associazione indipendente di privati, l'approfondimento dello studio di fattibilità per la conversione da bosco ad oliveto. L'investimento è a lungo termine, ma l'ammortamento è a lunghissimo termine; il mercato dell'olio di oliva offre ancora molto spazio sia all'interno del mercato nazionale che in quello internazionale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito nr. 1 a), b), c), d), e)

1. Abitazione in Gonnosfanadiga, Via Amsicora 34, N.C.E.U.: F / 2 / 1446

Il "Progetto di ristrutturazione ed ampliamento di una casa unifamiliare" per il quale il debitore esecutato ha avuto licenza e rinnovo dal Comune, nel rispetto della legge urbanistica 17.08.1947, modificata e integrata dalla legge 06.02.1967, nr.765, è stato attuato in parte (mansarda), solo come rustico, anche se l'opera, una volta completata la copertura, si intende finita agli effetti della concessione relativa. Il volume residenziale della mansarda è di circa 22 mc, su un totale di circa 570 mc. L'opera non costituisce abuso edilizio e quindi decadono gli altri paragrafi del quesito.

2. Abitazione in Gonnosfanadiga, Via della Croce, 23, N.C.E.U.: F / 2 / 518, s. 1

L'immobile risulta di proprietà di Terzi dal 1987.

3. Terreno in Gonnosfanadiga, N.C.T.: B / 13 / 241

Il terreno risulta lottizzato.

4. Terreno in Gonnosfanadiga, N.C.T.: E / 2 / 231

Il terreno risulta alienato

5. Terreno in Gonnosfanadiga, N.C.T.: D / 8 / 1

Non vi sono costruzioni all'interno dell'immobile

6. Terreno in gonnosfanadiga, N.C.T.: D / 8 / 6

Il terreno risulta alienato

7. Terreno in Gonnosfanadiga, N.C.T.: F / 3 / 77

Il terreno risulta lottizzato, senza strumento attuativo; non vi sono costruzioni.

8. Terreno in Gonnosfanadiga, N.C.T.: B / 5 / 111

Il terreno risulta in parte alienato; sulla parte restante non vi sono costruzioni.

9. Terreno in Gonnosfanadiga, N.C.T.: E / 9 / 628

Il terreno risulta lottizzato con strumento attuativo. Non vi sono costruzioni.

Quesito nr. 2

Lo schema riassuntivo, in forma essenziale, si trova dopo le TABELLA 3A e TABELLA 3B.

Quesito nr. 3

Le mappe quotate del piano seminterrato e del piano rialzato si trovano alla fine della Sczione x (copertina verde)

Quesito nr. 4

L'abitazione in Gonnosfanadiga, alla Via Amsicora nr. 34 è attualmente occupata dalla Sig.ra [REDACTED] mamma del debitore esecutato, con diritto di abitazione vita natural durante, per accordi tra gli eredi di [REDACTED] genitore del debitore esecutato e marito della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] accordi antecedenti la data del primo pignoramento e trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Cagliari.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle E.I., rimetto la presente relazione di Consulenza Tecnica –formata da 39 pagine su carta legale- e relativi Allegati, rappresentanti lo stato attuale, come rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto.

Cagliari.....

IL C.T.U.

Augusto ing. Bruni