

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**



**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 801/97 RUOLO ESECUZIONI

UDIENZA DEL 15 NOVEMBRE 2001

**IL C.T.U.**

**ING. PAOLO MANNU**



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedimento: n° 801/97 iscritto al R.E. del Tribunale di Cagliari

Debitore:

Creditore pignorante:

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Stefano Greco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Paolo Mannu

**CONFERIMENTO DELL'INCARICO E SUO CONTENUTO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

R.E. N. 801/97

**1. PREMESSA**

In data 15 novembre 2001 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni La Rocca designava il sottoscritto Paolo Mannu, nato a Bosa (NU) il 26 Agosto 1947, ingegnere libero professionista con studio professionale in Cagliari Via Telesio n. 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 1521 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) nel procedimento indicato in epigrafe.

Nella stessa udienza il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e, ha prestato il giuramento di rito dinanzi al Giudice delle Esecuzioni, impegnandosi al meglio al fine di dare chiara ed esauriente risposta a tutti i seguenti quesiti postigli:

- 1) *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, stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal Notaio);*
- 2) *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 (v. legge 28.02.1985 n.47 e legge 23.12.1994 n.724);*
- 3) *Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.*
  - a) *che il consulente provveda a depositare relazione scritta relativamente agli accertamenti effettuati nel termine di 90 giorni dal conferimento dell'incarico in triplice copia: una in carta legale, una in carta libera presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, unitamente alla nota delle spese e dei compensi, e la terza, in carta libera presso il Notaio delegato, anche su dischetto in formato word: la relazione dovrà comprendere planimetria dell'immobile e almeno 4 fotografie e avere in allegato copia dell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato;*
  - b) *che le operazioni peritali abbiano inizio sul luogo in cui si trovano i beni pignorati in data 20.12.2001 alle ore 10.00, salvo diverso avviso da parte del Ctu alle parti;*
  - c) *la costituzione di fondo spese di lire un milione a disposizione del consulente ponendo l'erogazione a carico del creditore procedente da pagarsi prima dell'inizio delle operazioni;*

## 2. DATI EMERGENTI DALLA DOCUMENTAZIONE DEL FASCICOLO

### a) Descrizione dei beni nell'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare predisposto dall'Avv. Mariano Delogu trascritto in data 29 gennaio 1998, alla casella 2025 e all'articolo 1410, emerge la seguente descrizione dell'immobile:

*"fondo rustico in località Sa Zeppara – Partiossu con sovrastanti fabbricati rurali, individuati come blocco n° 1 (costituito di un locale deposito fieno, di deposito mangimi, piccola porcilaia, tre vani e servizi e di una stalla annessa) e blocco n° 2 (costituito di casa colonica, sala mungitura, stalla, concimaia, vascone silos e fienile). Distinto nel N.C.T. al Foglio 303 con il Mappale 93".*

*N.B.: Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la presenza di un ulteriore immobile non segnalato nell'atto di pignoramento consistente in una cabina elettrica, che essendo realizzata sul terreno pignorato costituirà oggetto di stima.*

### b) Certificato ex art.1 legge 302/1998

Dal certificato ex art.1 legge 302/1998, depositato in atti dall'Avv. Mariano Delogu e redatto dal Notaio dott. Gianmassimo Sechi risulta che il fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali in seguito a frazionamento sono oggi individuati come blocco n°1 e blocco n°2 distinto al Foglio 303, ex Foglio 3 Sezione C, Mappale 93 ex 19/D di ha 5.45.00, seminativo di 4^.

Dalla relazione notarile in questione, emerge che il bene pignorato è pervenuto al debitore sig.   
tramite atto di compravendita, che si allega alla presente consulenza (allegato n. 1) come richiesto nel verbale d'udienza, ricevuto in data 24 marzo 1994, dal Notaio dott. Gianni Cherchi rep.21963 e trascritto in data 29.03.1994 ai nn. 6393/4199.

*N.B.: "Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari in data 27.11.2001 (allegato 2), sulla tipologia ed estensione del Foglio 303 Mappale 93, risulta che detto fondo è classificato come "seminativo" e si estende per 5 ha 25 are 00 ca (dati derivanti dal frazionamento n° 27169. 8/1974 in atti dal 23/09/1994), contrariamente all'estensione indicata nell'atto di compravendita del 24.03.1994 del notaio dott. Gianni Cherchi pari a 5 ha 45 are 00 ca (allegato n. 1).*

## 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver proceduto alla disamina del fascicolo e alla predisposizione delle necessarie attività preliminari, in data 24 novembre ha provveduto ad inviare per lettera raccomandata a.r. ~~raccomandata~~, le comunicazioni relative alla data del sopralluogo fissata per il giorno 20 dicembre 2001 alle ore 10.00 come dichiarato in udienza, sia alla ~~debitore debitrice~~ ~~esecutato esecutata~~ (r.a.r. n° 117407789044), sia all'Avv. Mariano Delogu in qualità di procuratore della Banca Commerciale italiana S.p.A. creditore procedente (r.a.r. n° 120614395690).

Acquisita la documentazione necessaria presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, sia alla sezione Edilizia Privata che all'Ufficio Condono, in data 20 dicembre 2001 lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Guspini Loc."Sa Zeppara-Partiossu", per dare inizio alle operazioni peritali.

In tale data il \_\_\_\_\_ disattendeva l'incontro stabilito, per cui si rendeva necessario fissare un secondo sopralluogo che, a seguito di numerose comunicazioni telefoniche con la famiglia del \_\_\_\_\_, si concordava fissarlo per il giorno seguente 21 dicembre 2001 alle ore 10.00.

Durante il primo sopralluogo, è stato comunque possibile effettuare una serie di rilievi fotografici esterni agli immobili, che costituiscono parte della documentazione fotografica così come richiesto nel 1° Quesito (allegato n. 3) e, sono state avviate ulteriori ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini.

In data 21.11.2001 il sottoscritto, coadiuvato da un collaboratore dello studio, si recava presso l'immobile in argomento per effettuare il secondo sopralluogo e il sig. \_\_\_\_\_ dava regolare accesso per le rilevazioni, le misurazioni e i rilievi fotografici (allegato 3) a tutti i fabbricati relativi all'azienda, ma impediva l'accesso negli appartamenti della "Nuova Casa Colonica", per la quale si rendeva disponibile egli stesso a scattare qualche fotografia in alcuni ambienti interni (vedi foto 547,548, 549, 550, 551, 552, 553) e, a fornire tutte le informazioni in suo possesso, utili alla stima dell'immobile non personalmente visionato dal C.T.U.

#### **4. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, risulta che il complesso in cui si trovano gli immobili soggetti a pignoramento ricade, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 4), in zona agricola "E" sottozona "E 2" del Comune di Guspini a circa 13 Km dal centro urbano. Per la sua ubicazione appare ben accessibile dalla strada e ben collegato con i centri limitrofi.

##### Servizi:

La zona è servita da: rete stradale asfaltata, rete elettrica, rete telefonica, rete idrica (E.A.F.) alla quale, il complesso è allacciato.

La zona non è servita da: rete di illuminazione stradale; rete fognaria; centri commerciali ed è caratterizzata da un sistema di trasporti pubblico piuttosto scadente.

#### **5. IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano così identificati:

##### Catasto Terreni

Comune di Guspini; Foglio 303; Particella 93; Qualità seminativo; Classe 4; Superficie ha 5 are 25 ca 00; R.D. € 94,9; R.A. € 29,83 (allegato n. 2), dati derivanti da FRAZIONAMENTO N° 27169. 8/1974 in atti dal 23/09/1994, intestato a

##### N.B.:

- 1) *Gli immobili non risultano censiti al N.C.E.U.*
- 2) *Non è stata ancora effettuata presso il N.C.T. la variazione relativa all'intestataro dell'immobile in oggetto, il quale è stato trasferito per atto di compravendita rogito Notaio dott. Gianni Cherchi in data 24.03.1994 (allegato 1).*

##### Conservatoria

- a) Ispezione ordinaria (allegato n° 5) trascrizione del 29/03/1994, casella 6393, articolo 4199, atto di compravendita ricevuto in data 24/03/1994 dal Notaio dott. Gianni Cherchi, repertorio 21963, raccolta 6480 (allegato n° 1)
- b) Ispezione ordinaria trascrizione atto di pignoramento mancante in Conservatoria

c) Ispezione incrociata (allegato 5)

## 6. RISPOSTE AI QUESITI

### 6.1. 1° QUESITO

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, stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal Notaio).

#### 6.1.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Considerato che nell'oggetto di pignoramento sono ricompresi più beni è sembrato opportuno allo scrivente, ai fini di una più chiara esposizione, operare la seguente ripartizione:

- A. fondo rustico seminativo sito nel Comune di Guspini, Loc. Sa Zeppara - Partiossu, Via delle Frisone (lato ovest) (ex Podere \*\*\*\*\*, n. 56), distinto nel N.C.T. al Foglio 303 Mappale 93 (ex 19/d) di 5 ettari 25 are
- B. Blocco n°1 costituito dai seguenti tre fabbricati: 1) vecchia stalla con annesso locale deposito fieno, 2) deposito mangimi, 3) vecchia casa colonica. (il fabbricato della piccola porcilaia non esiste più in quanto è stato demolito anni addietro).
- C. Blocco n° 2 costituito dai seguenti sei fabbricati: 1) nuova casa colonica, 2) sala mungitura, 3) stalla, 4) ampliamento stalla, 5) fienile, 6) cabina elettrica, oltre a due vasconi silos-mais e due vasche utilizzate per produrre e stoccare concime vegetale.

#### A – DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO

Il fondo rustico seminativo, è sito in un'area pianeggiante nel Comune di Guspini, Loc. Sa Zeppara - Partiossu, Via delle Frisone (lato ovest) (ex Podere \*\*\*\*\*, n. 56), distinto nel N.C.T. al Foglio 303 Mappale 93 (ex 19/d) di 5 ettari 25 are (allegato n° 2).

La natura del terreno è la seguente: medio impasto, sciolto, sabbioso, con mediocre fertilità organico minerale ed è dotato di sufficiente permeabilità (foto 496 e 497).

Dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" (allegato n. 4), relativo alla zona E sottozona E/2 risulta un indice fondiario pari a:

- - a.1) 0,20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e alla trasformazione dei prodotti, all'orticoltura;
- - a.2) 0,03 mc/mq per la residenza al servizio della conduzione aziendale;
- - a.3) 0,50 mc/mq per serre fisse ed impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- - a.4) 50 mc per posti letto per i fabbricati per l'agriturismo;
- - a.5) 0,01 mc/mq per i fabbricati connessi all'attività di silvicoltura, compresa la forestazione produttiva;
- - a.6) 0,10 mc/mq per i fabbricati per il recupero terapeutico connesso ai disabili, alla tossicodipendenza e al disagio sociale
- -a.5) 0,01 mc/mq per punti di ristoro dotati di un massimo di 20 posti letto, ad una distanza di almeno 500 mt dal perimetro urbano.

La potenzialità edificatoria del terreno, sulla base degli indici su riportati, è la seguente:

- residenze (5 ha 25 are \* 10.000) mq \* 0,03 mc/mq = 1.575 mc/mq
- stalle, ecc. (5 ha 25 are \* 10.000) mq \* 0,2 mc/mq = 10.500 mc/mq

I mc realizzati (Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi", progetto "Sala Mungitura e Ampliamento Stalla" allegato n° 6) sono i seguenti:

|              | Blocco n°1<br>(mc) | Blocco n° 2<br>(mc) | TOTALI<br>(mc) |
|--------------|--------------------|---------------------|----------------|
| Residenze    | 787.50             | 2.418,0             | 3205.5         |
| Stalle, ecc. | 739.30             | 5089.72             | 5829.02        |
| TOTALI (mc)  | 1526.8             | 7507.72             | 9034.52        |

Dalla tabella si rileva che i mc realizzati per le residenze, eccedono l'odierna potenzialità edificatoria del terreno, a causa del frazionamento eseguito successivamente alla realizzazione della nuova casa colonica (vedi Progetto di "Sopraelevazione di un fabbricato rurale" approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 03.11.1983 verbale n° 222, tavole 1 e 2 (allegato n° 7), che riporta un'estensione di terreno pari a 19 ha 31 are 25 ca.); ne consegue che il terreno non ha potenzialità edificatoria per ulteriori residenze. Per quanto riguarda invece fabbricati tipo stalle, fienili e simili, il terreno evidenzia un'ulteriore capacità edificatoria pari a:  $10500 - 5829.02 = 4670.98$  mc.

#### **B - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL BLOCCO N° 1:**

N.C.T. al Foglio 303 con i mappali 93 ex 19/d

| Fabbricati compresi nel Blocco n° 1 | mq     | mc      |
|-------------------------------------|--------|---------|
| 1. VECCHIA STALLA                   | 223.70 | 559.30  |
| 2. DEPOSITO MANGIMI                 | 60.00  | 180.00  |
| 3. VECCHIA CASA COLONICA            | 175.00 | 787.50  |
| TOTALI                              | 458.70 | 1526.80 |

Tutti i fabbricati rurali di tale blocco, sulla base delle informazioni acquisite sia dal proprietario e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, risultano di vecchia costruzione risalente approssimativamente agli anni sessanta.- La vetustà e l'evidente stato di abbandono, denotano uno scarso livello di manutenzione.

Detti fabbricati sono stati realizzati, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini (allegato n° 13), prima del 1967.

E' comunque probabile che la situazione su detta, a parte il grado di vetustà e di manutenzione, sia dovuta alla ridotta attività per cui l'azienda era destinata e che, conseguentemente, provoca lo stato di abbandono riscontrato durante il sopralluogo.

#### **1) VECCHIA STALLA E LOCALE DEPOSITO FIENO**

- individuata nella Tavola 3, "Elaborato Planivolumetrico" al N°1 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 1 (allegato n° 6)
- anno di costruzione: prima del 1967 (allegato n° 13)
- superficie: mq 223.72 circa (7.85\*28.50)
- volumetria: mc 559.30 circa (223.72\*2.50)

Descrizione: il fabbricato (foto 525) ha pianta rettangolare ed è costituito da due locali attigui anch'essi a pianta rettangolare, il primo completamente chiuso da murature perimetrali a tutta

altezza, realizzate in blocchetti di cemento con sovrastante strato di intonaco di superficie mq 80.45 circa e, il secondo locale di mq 143.25 circa. La copertura è realizzata in travi di acciaio con profilati a sezione rettangolare e copertura in eternit (attualmente fuori norma L. n° 257 del 27.3.92), la quale poggia da un lato su una fila di sette pilastri in blocchetti di cemento con interasse di circa m 2.50 che, a loro volta, poggiano su una muratura portante pari a m 15.00 circa di lunghezza e a m 1.80 circa di altezza e, dall'altro lato su muratura portante continua in blocchetti di altezza m 2.50 circa, nella quale peraltro è allocata una serranda avvolgibile. Il fronte della stalla è privo di muratura (foto 529). La pavimentazione è in cemento grezzo. Nella copertura mancano alcuni pannelli asportati dal vento. Attualmente l'edificio è adibito a deposito di materiale vario.

#### Situazione urbanistica

Immobile realizzato prima del 1967 (allegato n° 13)

### 2) DEPOSITO MANGIMI

- individuato nella Tavola 3, "Elaborato Planivolumetrico" al N°2 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 2 (allegato n° 6)
- anno di costruzione: prima del 1967 (allegato n° 13)
- superficie: mq 60.00 circa (5.00\*12.00)
- volumetria: mc 180.00 circa (60.00\*3.00)

Descrizione: fabbricato (foto 526) di pianta rettangolare, è costituito da due locali di cui uno chiuso con accesso situato nella parete frontale, provvisto di infisso in legno notevolmente deteriorato, l'altro rimane aperto sull'intera parete frontale. La struttura perimetrale in elevazione, è realizzata in blocchetti di cemento con sovrastante intonaco sia interno che esterno, la copertura è appoggiata su una trave in cemento armato (foto 528) che attraversa entrambi i locali e, da travi in legno a sezione circolare e quadrata e copertura in eternit, attualmente non in regola con la normativa (L. n° 257 del 27.3.92). Internamente la pavimentazione è in malta di cemento grezzo. Attualmente l'edificio è adibito a deposito materiale vario.

#### Situazione urbanistica

Immobile realizzato prima del 1967 (allegato n° 13)

### 3) VECCHIA CASA COLONICA

- individuata nella Tavola 3, "Elaborato Planivolumetrico" al N°6 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 6 (allegato n° 6)

foto 518, 519, 536

- anno di costruzione: prima del 1967 (allegato n° 13)
- superficie: mq 175.00 circa (10.00\*17.50)
- volumetria: mc 787.50 circa (175.00\*4.50)

Descrizione: il fabbricato (foto 518) è caratterizzato da pianta rettangolare ed è costituito da tre vani e servizio. Il tetto, a spiovente a due falde, ha il colmo centrale di altezza pari a m 5,50 m. La struttura dell'edificio è costituita da murature perimetrali portanti realizzate con blocchetti in cemento e sovrastante intonaco sia interno che esterno. Le facciate esterne presentano uno stato dell'intonaco, di tipo civile, piuttosto degradato seppur recuperabile. Gli infissi esterni di legno sono o del tutto deteriorati o del tutto inesistenti. Il tetto a

~~spiovente a due falde è realizzato con coppi di tegola sarda, uno spiovente seppur degradato è abbastanza recuperabile, l'altro spiovente presenta degli evidenti segni di crollo in alcune sue parti (foto 520, 522).~~ Il solaio è realizzato con travetti in cemento armato, con sovrastanti tavelle, caldana e tegole di copertura a coppi: uno spiovente, seppur danneggiato è recuperabile, l'altro spiovente presenta evidenti segni di crollo in alcune sue parti. Gli intonaci interni sono da ripristinare, non esiste pavimentazione interna, si rileva inoltre l'assenza di infissi interni. L'immobile, che è dotato di un piccolo patio (foto 533), è attualmente utilizzato per deposito di materiali vari.

#### Situazione urbanistica

Immobile realizzato prima del 1967 (allegato n° 13)

#### **PORCILAIA**

- individuata nella Tavola 3, "Elaborato Planivolumetrico" al N°3 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 3 (allegato n° 6)
- anno di costruzione: prima del 1967 (allegato n° 13)

Descrizione: individuata nell'elaborato planivolumetrico col n°3

dall'indagine svolta sul luogo e dalle notizie fornite dal proprietario, risulta che la porcilaia è stata demolita anni addietro. E' rimasto visibile solo il basamento in cemento della porcilaia di superficie paria a mq 62 circa mq.

#### Situazione urbanistica

Opera realizzata prima del 1967 (allegato n° 13)

#### **C – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL BLOCCO N.2:**

N.C.T. al Foglio 303 con i mappali 93 ex 19/d.

| Fabbricati compresi nel blocco n° 2: | mq      | mc      |
|--------------------------------------|---------|---------|
| 1. NUOVA CASA COLONICA               | 741.72  | 2418.00 |
| 2. SALA MUNGITURA                    | 110.70  | 420.65  |
| 3. STALLA                            | 623.45  | 2493.80 |
| 4. AMPLIAMENTO STALLA                | 358.70  | 1434.80 |
| 5. FIENILE                           | 180.65  | 686.47  |
| 6. CABINA ELETTRICA                  | 9.00    | 54.00   |
| TOTALI                               | 2024.22 | 7507.72 |
| • DUE VASCONI SILOSMAIS              | 90.00   |         |
| • DUE VASCHE CONCIMAIA               | 112.56  |         |

Il Fienile è stato realizzato prima del 1967 (allegato n° 13), gli altri fabbricati risultano costruiti tra il 1973 e il 1989 e, sono caratterizzati da uno stato di conservazione sufficientemente buono, certamente migliore dei fabbricati del blocco n° 1.

La nuova casa colonica peraltro, risulta essere in buono stato di conservazione sia dal punto di vista statico che estetico.

#### **Situazione urbanistica edifici Blocco n° 2:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, i fabbricati sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni:

1. **Nuova Casa Colonica:** il fabbricato è stato realizzato in due tempi diversi: la prima costruzione fu fatta in forza alla Licenza Edilizia n° 389 del 4.7.1973 Prot. n° 280 (allegato

n° 8) e relativo progetto (allegato n° 9); l'ampliamento fu realizzato pur senza il ritiro della Concessione Edilizia, ma col progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3.11.1983 verbale n° 222 (allegato n° 7) (il ritiro di detta concessione era a titolo non oneroso).

2. **Sala Mungitura:** Concessione Edilizia n° 40 del 2.6.89 Prot. n° 3227 (allegato 11), rilasciata dal Sindaco in conformità al progetto approvato in data 22.03.1989 Prot. n° 320
3. **Stalla:** Licenza Edilizia n° 389 del 4.7.1973 Prot. n° 280 (allegato n° 8)
4. **Ampliamento Stalla:** Concessione Edilizia n° 40 del 2.6.89 Prot. n° 3227 (allegato 11), rilasciata dal Sindaco in conformità al progetto approvato in data 22.03.1989 Prot. n° 320
5. **Fienile:** realizzato prima del 1967 (allegato n° 13)
6. **Cabina elettrica:** non risulta la licenza edilizia specifica, ma la struttura è presente nel progetto approvato in data 3.11.83 relativo alla "sopraelevazione di un fabbricato rurale" (allegato n° 7)
  - **Due vasconi silos-mais:** Licenza Edilizia n° 389 del 4.7.1973 Prot. n° 280 (allegato n° 8)
  - **Due vasche concimaia:** Licenza Edilizia n° 389 del 4.7.1973 Prot. n° 280 (allegato n° 8)

#### 1) NUOVA CASA COLONICA

- individuata nella Tavola 3, "Elaborato Planivolumetrico" al N° 7 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 7 (allegato n° 6)
- anno di costruzione: 1973 e 1983
- Superficie coperta: mq 284.00 (280.00 + 2.00 + 2.00)
- Volumetria totale: mc 2418.00 ( 2380.00 + 19.00 + 19.00)

#### Premessa

Premesso che il proprietario ha negato l'accesso per gli opportuni sopralluoghi e rilievi metrici all'appartamento "a" (piano primo e mansarda), all'appartamento "b" (piano terra) e all'appartamento "c" (piano primo e mansarda), è stato possibile relazionare quanto segue, esclusivamente sulla base della sola ispezione esterna, del progetto approvato, dei rilievi fotografici esterni e dagli accertamenti personalmente effettuati.

Il conseguente criterio di valutazione adottato per i locali di cui sopra, si basa sulla stima delle relative estensioni delle superfici coperte dei singoli locali, reperite nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini (allegati 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13).

A titolo di informazione, si riportano le descrizioni fornite dal sig. \_\_\_\_\_ relative agli interni del caseggiato.

Descrizione: L'immobile (foto 515, 535, 542) (allegato n° 7) è costituito da tre appartamenti indipendenti: l'appartamento "a" che oltre al primo piano e la mansarda, ha in uso esclusivo il locale situato al piano terra; l'appartamento "b" che si sviluppa nel solo piano terra; l'appartamento "c" che si sviluppa su due livelli dal piano primo alla sovrastante mansarda.

L'edificio si presenta in uno stato di conservazione esterna abbastanza buono e con un grado di manutenzione soddisfacente. La struttura in elevazione, dal progetto approvato (allegato n° 7), sembrerebbe realizzata con i muri perimetrali (tamponature esterne) portanti (mattoni tipo Poroton da cm 25) e quattro pilastri in conglomerato cementizio armato centrali sui quali si appoggia una trave continua, anch'essa in conglomerato cementizio armato, per una tratta pari a tutta la lunghezza dell'edificio (circa m 32.00) al colmo del tetto. Quest'ultimo è realizzato con

travetti in conglomerato cementizio armato e pignatte (vedi foto n° 553) che, alla data del sopralluogo si presentano in ottimo stato di messa in opera e di conservazione. Il tetto, spiovente a due falde, ha il colmo centrale che, secondo il progetto approvato, ha un'altezza pari a m 9,75 e m 8.50 alla linea di gronda (allegato n° 6). I solai sembrerebbero del tipo misto in latero-cemento da cm 25.00. I tramezzi interni sembrano essere in foratini di laterizio da cm 8. Le facciate esterne si presentano rifinite con intonaco civile, prive di tinteggiatura, senza crepature e senza lesioni da assestamento. Gli infissi esterni degli appartamenti abitati sono in legno, con uno stato di conservazione e manutenzione del tutto soddisfacente: in alcune finestre e porte finestre sono stati montati doppi infissi in alluminio. Tutto intorno al fabbricato è stato realizzato un marciapiede della larghezza di circa m 0.50.

## **DESCRIZIONE DEI SINGOLI APPARTAMENTI**

### **APPARTAMENTO "a"**

Si sviluppa su due piani: piano primo e mansarda; ha inoltre esclusivo utilizzo del sottostante locale a piano terra di seguito descritto in quanto rappresenta l'unico ambiente che il proprietario ha concesso di visionare.

#### PIANO TERRA

Descrizione: Il piano terra (foto 540) presenta un ampio locale adibito a "rimessa macchine agricole" e "ricovero attrezzi" (vedi progetto esaminato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7)e, Tavola 3 bis "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 7) (allegato n° 6), di estensione lorda pari a circa mq 140, al quale si accede da un ingresso carrabile lato cortile interno, fornito di serranda avvolgibile in metallo e, da una porta finestra situata lato via delle Frisone. La pavimentazione è in cemento grezzo, le murature rifinite con intonaco civile, tinteggiate solo in parte, gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio.

#### Calcolo delle superfici:

Sulla base dei dati progettuali e tenuto conto che il locale situato al piano terra nel lato opposto dell'edificio, è destinato nel progetto approvato (allegato n° 7) a "civile abitazione", si ritiene corretto applicare un coefficiente di riduzione pari al 60% in quanto, l'attuale destinazione "rimessa macchine agricole e ricovero attrezzi", può essere modificata in "civile abitazione" con una semplice richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini.

- superficie lorda                    140.00 mq                    al 70%                    98.00 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA 98.00 mq

#### PIANO PRIMO

Descrizione: Al primo piano (foto 540), si accede con una scala esterna a due rampe, completamente aperta, con ringhiera in ferro battuto e tinteggiata che porta al balcone, piastrellato con mattonelle in ceramica (mq lordi 9.75 circa), su cui si affaccia l'ingresso. In questo piano, secondo il progetto esaminato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7), la Tavola 3 bis "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 7 (allegato n° 6) e, le informazioni date dal                    sono previsti tre vani letto (rispettivamente di mq lordi 21.33, 15.99 e 14.24 circa), un vano soggiorno (mq lordi 24.02 circa), un vano cucina (mq lordi 20.81 circa), due servizi (rispettivamente di mq lordi 8.67 e 5.28 circa), un disimpegno (mq lordi 20.81 circa) collegato all'ingresso (mq lordi 8.85 circa).

Nel disimpegno è prevista una scala che porta alla mansarda sovrastante abitabile. Nella facciata che da sulla via delle Frisone, esiste un balcone, piastrellato con mattonelle in ceramica, con accesso dalla porta finestra di un vano letto (mq lordi 3.95 circa).

Calcolo delle superfici:

- Sulla base dei dati progettuali, risultano le seguenti superfici lorde:

|                           |           |         |           |
|---------------------------|-----------|---------|-----------|
| - superficie appartamento | 140.00 mq | al 100% | 140.00 mq |
| - superficie balconi*     | 13.70 mq  | al 25%  | 3.43 mq   |

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PRIMO PIANO 143.43 mq

I locali, sempre su informazione del sig. \_\_\_\_\_, si presentano rifiniti negli intonaci (di tipo civile sia nelle pareti che nei soffitti), tinteggiature, pavimenti in monocottura, rivestimenti della cucina e dei servizi in ceramica, di altezza pari a circa m 2.10 (foto 548, 549), infissi interni ed esterni in legno, doppi infissi esterni in alluminio (foto 540), impianto idrico ed elettrico incassati nelle murature, i servizi sono dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie, complete di rubinetteria, impianto fognario (fossa settica) perfettamente efficiente.

N.B.: Come suddetto, le foto relative agli interni del piano primo e sovrastante mansarda, sono state scattate dal sig. \_\_\_\_\_.

MANSARDA

Descrizione: La mansarda sovrastante l'appartamento del primo piano (foto 552, 553, 540), (vedi progetto esaminato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3.11.83 verbale n. 222 tav. n° 2) (allegato n° 7), è prevista essere costituita da un unico locale (mq calpestabili 140 circa compreso il vano scale interno), ed è priva di rifiniture interne tipo pavimentazione ed intonaco alle pareti e nel soffitto; sembra invece dotata di impianto elettrico e tapparelle esterne a scomparsa in PVC (foto 483). A servizio della mansarda sono presenti due balconi, piastrellati con mattonelle in ceramica, realizzati nelle due facciate principali dell'edificio: quello che da verso il cortile interno (mq lordi 9.75 circa) ha accesso da tre porte finestre (foto 540), il secondo che da sulla via delle Frisone (mq lordi 3,95 circa) ha accesso da una porta finestra. I balconi e le porte finestre di cui sopra, non sono previsti nel progetto approvato (vedi risposta al 2° Quesito paragrafo n° 6.2.1).

Calcolo delle superfici:

Sulla base dei dati progettuali, risultano le seguenti superfici lorde:

|                       |           |        |          |
|-----------------------|-----------|--------|----------|
| - superficie lorda    | 140.00 mq | al 70% | 98.00 mq |
| - superficie balconi* | 13.70 mq  | al 25% | 3.43 mq  |

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MANSARDA 101.43 mq

Attualmente detto locale, su informazione del proprietario, è da lui utilizzato come locale di sgombero.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO "a": 342.86 mq  
(piano terra mq 98.00 + piano primo mq 143.43 + mansarda mq 101.43)

**APPARTAMENTO "b"**

Si sviluppa nel solo piano terra.

Descrizione:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Anche per questo locale (foto 489) il proprietario ha negato l'accesso e la possibilità di effettuare lui stesso riprese fotografiche interne, in quanto l'immobile è abitato dal fratello assente il giorno del sopralluogo.

Riferisce che l'appartamento si presenta rifinito e con un grado di finitura simile a quelle del suo appartamento ("a").

Secondo il progetto approvato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7) e Tavola 3 bis "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 7) (allegato n° 6), risulterebbe composto da tre vani letto (rispettivamente di mq lordi 22.27, 20.29 e 16.26 circa), un vano soggiorno (mq lordi 22.83 circa), un vano cucina (mq lordi 26.98 circa), due servizi (rispettivamente di mq lordi 7.97 e 4.85 circa), un disimpegno (mq lordi 11.13 circa) collegato all'ingresso (mq lordi 7.42 circa).

Calcolo delle superfici:

Sulla base dei dati progettuali, risultano le seguenti superfici lorde:

|                    |           |         |           |
|--------------------|-----------|---------|-----------|
| - superficie lorda | 140.00 mq | al 100% | 140.00 mq |
|--------------------|-----------|---------|-----------|

|  |  |  |                  |
|--|--|--|------------------|
| <u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO "b":</u> |  |  | <u>140.00 mq</u> |
|--|--|--|------------------|

### **APPARTAMENTO "c"**

Anche per questo locale il proprietario ha negato l'accesso.

L'appartamento "c" (foto 515) si sviluppa tra il primo piano e la sovrastante mansarda ed è simmetrico, come disposizione interna secondo il progetto approvato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7) e, Tavola 3 bis "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 7 (allegato n° 6), ai corrispondenti vani dell'appartamento "a" situati agli stessi piani.

### PIANO PRIMO

Descrizione: L'accesso è realizzato con una scala esterna a due rampe, completamente aperta, con ringhiera in ferro battuto e tinteggiata che porta al balcone, piastrellato con mattonelle in ceramica, (mq lordi 9.75 circa) su cui si affaccia l'ingresso. In questi locali, su informazioni del proprietario Sig. (che si ricorda non ha concesso l'accesso), non sono stati eseguiti i lavori di finitura interni tipo: intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni; sono stati invece realizzati l'impianto idrico ed elettrico incassati nelle murature, è stato montato il portone di ingresso (in legno) e tutte le tapparelle a scomparsa in PVC esterne, eccetto quella della porta finestra che da sul balcone che si affaccia sulla via delle Frisone che è murata (vedi foto 483 C).

Nella facciata che da sulla via delle Frisone, esiste un balcone (mq lordi 3.95 circa), piastrellato con mattonelle in ceramica, il cui accesso è ad oggi impedito dalla muratura della porta finestra di cui sopra (vedi progetto esaminato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7) e, Tavola 3 bis "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 7) (allegato n° 6).

Calcolo delle superfici:

Sulla base dei dati progettuali, risultano le seguenti superfici lorde:

|                           |           |         |           |
|---------------------------|-----------|---------|-----------|
| - superficie appartamento | 140.00 mq | al 80%* | 112.00 mq |
| - superficie balconi      | 13.70 mq  | al 25%  | 3.43 mq   |

\* si adotta il coefficiente di riduzione per la mancanza di rifiniture.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PRIMO PIANO 115.43 mq

MANSARDA

Descrizione: La mansarda sovrastante l'appartamento del primo piano, secondo il progetto esaminato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3.11.83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7), è prevista essere costituita da un unico locale di mq lordi 140 circa compreso il vano scale interno. E' dotata di tapparelle esterne (foto 483). A servizio di questa mansarda, sono presenti due balconi esterni, piastrellati con mattonelle in ceramica, realizzati nelle due facciate principali dell'edificio: quello che da verso il cortile interno (mq 9.75 circa) ha accesso da tre porte finestre (foto 515), il secondo che da sulla via delle Frisone (mq 3,95 circa) ha accesso da una porta finestra (foto 483) (vedi risposta al 2° Quesito paragrafo n° 6.2.1). Il locale, su informazione del proprietario, è utilizzato come locale di sgombero.

Calcolo delle superfici:

|                       |           |        |          |
|-----------------------|-----------|--------|----------|
| - superficie lorda    | 140.00 mq | al 70% | 98.00 mq |
| - superficie balconi* | 13.70 mq  | al 25% | 3.43 mq  |

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MANSARDA 101.43 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO "c": 216.86 mq

(piano primo mq 115.43 + mansarda: mq 101.43)

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NUOVA CASA COLONICA: 741.42 mq**

(APP. "a" mq 342.86 + APP. "b" mq 140.00 + APP. "c" mq 258.86)

**2) SALA MUNGITURA:**

- individuata nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N° 8 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 8 (allegato n° 6)
- anno di costruzione: è stata edificata nel 1989
- superficie: mq 110.70 (17.30\*6.40)
- volumetria: mc 420.65 (110.70\*3.80)

Descrizione: l'edificio (foto 486) è a pianta rettangolare, ha il tetto spiovente a una falda, con un'altezza massima di m 4.30 e un'altezza minima di m 3.80. La sala mungitura è caratterizzata da una sala d'attesa, mungitura e raccolta, servizio e anti-servizio (vedi progetto approvato relativo alla costruzione della sala mungitura tav. n. 1, tav. n. 5 prospetti, tav. n. 2 sezioni) (allegato n° 12), questi due ultimi in condizioni notevolmente degradate. Il pavimento è in cemento grezzo su due livelli; si riscontrano inoltre delle strutture in ferro utilizzate per limitare il movimento degli animali durante le operazioni di mungitura. La struttura in elevazione sembrerebbe costituita da muri perimetrali in blocchetti di cemento, con sovrastante intonaco civile; all'interno i muri presentano un rivestimento di mattonelle in ceramica per un'altezza di circa m 2.00 (foto 513). La sala è dotata di porte scorrevoli funzionanti, impianto interno ed esterno di illuminazione, è fornita di impianto idrico e di impianto di smaltimento dei reflui alla fossa settica. La copertura è realizzata con pannelli di eternit (fuori norma L. n° 257 del 27.3.92), sorretti da travi in acciaio a sezione doppio T.

**3) STALLA:**

- individuata nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N° 9 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 9 (allegato n° 6).
- anno di costruzione: è stata edificata nel 1973.

- superficie: mq 623.45 (14.60\*42.70)
- volumetria: 2493.80 mc (623.45 \* 4.00)

Descrizione: l'edificio è a pianta rettangolare (foto 499), ha un'altezza di m 6.00 al colmo e m 4.00 alla linea di gronda alla base della copertura. La stalla è caratterizzata da un pavimento in cemento grezzo, la struttura in elevazione è costituita da due file rispettivamente di 9 pilastri cadauna, in cemento armato, in buono stato di conservazione su cui è realizzata una copertura di pannelli in eternit (ad oggi fuori norma L. n° 257 del 27.3.92), sorretta da traversi di acciaio che costituiscono l'orditura secondaria e da nove travi in profilati di acciaio a sezione doppio T che costituiscono l'orditura principale, con traversi laterali che scaricano sui pilastri. Uno dei due lati maggiori è semichiuso da un muro in elevazione, in blocchetti di cemento, di altezza pari a circa m 2.50 che comprende sette campate, per una lunghezza totale di circa m 37.35. La stalla alla data del sopralluogo, si presentava con un numero estremamente ridotto di recinti per il ricovero degli animali, rispetto a quelli previsti nel "PROGETTO STALLA" tavola uno (allegato n° 9); le ringhiere dei recinti suddetti erano infatti smontate e accatastate all'interno della stalla stessa (vedi foto n° 514).

#### 4) AMPLIAMENTO STALLA:

- individuata nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N° 10 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 10 (allegato n° 6)
- anno di costruzione: è stata edificata nel 1989.
- superficie: mq 358.70 (8.40\*42.70)
- volumetria: mc 1434.80 (358.70\*4.00)

Descrizione: l'edificio è a pianta rettangolare (foto 502), ha il tetto spiovente a una falda, con un'altezza massima di m 5.60 e un'altezza minima di m 4.00. È caratterizzato da un pavimento in cemento grezzo, la struttura in elevazione è costituita da due file rispettivamente di 9 pilastri cadauna (foto 506) in cemento armato, in buono stato di conservazione che sorreggono nove travi in profilati di acciaio a sezione circolare che costituiscono l'orditura principale e traversi di acciaio che costituiscono l'orditura secondaria. La copertura è realizzata con pannelli di eternit (ad oggi non a norma L. n° 257 del 27.3.92). La stalla, che non presenta muri di chiusura perimetrali, è dotata di un impianto di illuminazione a neon.

#### 5) FIENILE

- individuato nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N°4 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 4 (allegato n° 6) individuata nell'elaborato planivolumetrico col n°4

Foto 509, 502

- anno di costruzione: è stato edificato prima del 1967 (allegato n° 13)
- superficie: mq 180.65 (8.50\*21.25)
- volumetria: mc 686.476 (180.65\*3.80).

Descrizione: l'edificio è a pianta rettangolare (foto n° 509), ha un'altezza max di m 5.30 al colmo e m 3.80 alla linea di gronda della base della copertura. Il fienile è caratterizzato da un pavimento in cemento grezzo, la struttura in elevazione è costituita da due file rispettivamente di 5 pilastri cadauna, in cemento armato in buono stato di conservazione e realizzazione, su cui è realizzata una copertura in eternit non a norma (L. n° 257 del 27.3.92), sorretta da traversi in acciaio che

costituiscono l'orditura secondaria principale, mentre quella principale è costituita e da cinque travi reticolari in profilati in acciaio a sezione rettangolare. La copertura in eternit evidenzia la mancanza di alcuni pannelli asportati dal vento.

#### 6) CABINA ELETTRICA

- individuata nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N° 12 (allegato n° 10) e nella Tavola 3 bis, "Calcolo grafico analitico dei volumi" alla Fig. 12 (allegato n° 6)
- non risulta la licenza edilizia specifica, ma la struttura è presente nel progetto approvato in data 3.11.83 relativo alla "sopraelevazione di un fabbricato rurale" (allegato n° 7)
- Superficie mq 9.00 (3.00\*3.00)
- Volumetria mc 54 (9.00\*6.00)

Descrizione: il manufatto è a pianta quadrata (foto 498), si presenta in un buono stato di realizzazione, conservazione e manutenzione.

#### - VASCONE SILOS-MAIS (A CIELO APERTO):

- individuato nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N° 5 (allegato n° 10)
- anno di costruzione: è stato edificato nel 1973.
- superficie: mq 90.00 (15.00\*6.00)

Descrizione: il vascone (foto 510) è costituito da tre muri paralleli di circa m 1.80 di altezza, realizzati in conglomerato cementizio armato, con un interasse di circa m 6.00, di lunghezza pari a circa m 15.00, accessibile con mezzi meccanici nelle due testate, a pianta rettangolare.

#### - CONCIMAIA (DUE VASCHE A CIELO APERTO):

- individuata nella Tavola 3 "Elaborato Planivolumetrico" al N° 11 (allegato n° 10)
- Anno di costruzione: è stata edificata nel 1973.
- Superficie prima vasca: mq 51.00 (10.20\*5.00)
- Superficie seconda vasca: mq 61.56 (11.40\*5.40)

Descrizione: la concimaia (foto 499 C) è costituita da due vasche interrate realizzate in cemento armato e blocchetti di cemento a pianta rettangolare, a cielo aperto. Alla data del sopralluogo, vengono utilizzate per la produzione e lo stoccaggio del concime vegetale.

#### 6.1.2. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione degli immobili su descritti, si ritiene opportuno utilizzare per una corretta e attuale stima dei beni oggetto di perizia, una procedura che tenga in debito conto i prezzi di mercato realizzati in tempi recenti, per operazioni di compravendita relative a immobili simili a quelli in argomento. In altri termini, il criterio di stima del "valore di mercato", attraverso la comparazione di alcune caratteristiche che distinguono gli immobili tipo l'ubicazione, la consistenza, la vetustà e lo stato di conservazione permette, attraverso il confronto del parametro del prezzo per metro quadro di superficie commerciale, di avvicinarsi in maniera abbastanza reale al prezzo che, in ultima analisi, solo la richiesta concreta di un compratore può stabilire con esattezza. A seguito di una minuziosa ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, su operazioni di compravendita di immobili con caratteristiche costruttive simili a quelle dei beni in perizia, si è deciso di conferire le seguenti valutazioni:

A. *FONDO RUSTICO SEMINATIVO sito nel comune di Guspini, loc. sa Zeppara – Partiossu, via delle Frisone (ex Podere E.T.F.A.S. n 56), distinto nel N.C.T. al Foglio 303 Mappale 93 (ex 19/d) di 5 ettari 25 are 00 ca*

*Ing Paolo Mannu Via Telesio 27 Cagliari 09134 - tel (070) 523.871 – (347) 1791902*

*e-mail: paolomannu@tiscalinet.it*

Per il fondo rustico seminativo, si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 15.493,71 €/ha e 20.658,28 €/ha. Viste le caratteristiche su descritte, si adotta una valutazione di 18.075,99 €/ha, da cui si stima un valore commerciale pari a  $5,25 \text{ ha} * 18.075,99 \text{ €/ha} = 94.898,95 \text{ €}$  che arrotondato porta alla cifra di 94.900,00 € corrispondenti a:

**A) FONDO RUSTICO € 94.900,00 pari a lire 183.752.023**  
(diconsi novanta quattromila novecento Euro, corrispondenti a cento ottanta tre milioni settecento cinquantadue mila venti tre lire)

B. Blocco n°1 costituito dai seguenti tre fabbricati:

1) VECCHIA STALLA con annesso locale deposito fieno (mq 223,72),

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 50,00 €/mq e 60,00 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 65%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 17,5 €/mq e 21 €/mq. Si adotta una valutazione di 20,00 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a:  $mq \ 223,72 * 20,00 \text{ €/mq} = 4.474,4 \text{ €}$  che arrotondato porta alla cifra di 4.480,00 € (diconsi quattromila quattrocento ottanta Euro).

2) DEPOSITO MANGIMI (mq 60.00),

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 154,94 €/mq e 206,58 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 50%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 77,47 €/mq e 103,29 €/mq. Si adotta una valutazione media di 90,38 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a:  $mq \ 60,00 * 90,38 \text{ €/mq} = 5.422,8 \text{ €}$  che arrotondato porta alla cifra di 5.420,00 (diconsi cinquemila quattrocento venti Euro).

3) VECCHIA CASA COLONICA (mq 175.00);

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 258,23 €/mq e 309,87 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 50%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 129,12 €/mq e 154,94 €/mq. Si adotta una valutazione media di 142,03 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a:  $mq \ 175,00 * 142,03 \text{ €/mq} = 24.855,25 \text{ €}$  che arrotondato porta alla cifra di 24.860,00 € (diconsi ventiquattro mila ottocento sessanta Euro).

4) PICCOLA PORCILAIA (solo basamento mq 62.00).

si è ottenuta una valutazione media di mercato, (per il solo basamento) oscillante tra 20,66 €/mq e 25,82 €/mq, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 50%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 10,33 €/mq e 12,97 €/mq. Si adotta una valutazione media di 11,62 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a:  $mq \ 62,00 * 11,62 \text{ €/mq} = 120,44 \text{ €/mq}$  che arrotondato porta alla cifra di 120 € (diconsi centoventi Euro).

RIEPILOGO BLOCCO N° 1

|                          |   |             |
|--------------------------|---|-------------|
| 1. STALLA                | : | € 4.480,00  |
| 2. DEPOSITO MANGIMI      | : | € 5.420,00  |
| 3. VECCHIA CASA COLONICA | : | € 24.860,00 |
| 4. BASAMENTO PORCILAIA   | : | € 120,00    |
| TOTALE BLOCCO N° 1       | : | € 34.880,00 |

A questa cifra va detratto il costo di smaltimento in discarica autorizzata delle coperture in eternit, ad oggi fuori legge (secondo le "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 e dell'art. 12 comma 2 della L n° 257 del 27.3.1992). Stimando una superficie di pannelli pari alla somma delle coperture della stalla, del deposito mangimi si ha:  $223,72 + 60,00 = 283,72$  mq.

Da un'indagine di mercato è emerso che il costo di trasporto e smaltimento dei pannelli in argomento, si è valutato pari a 4,11 €/mq per un costo complessivo pari a  $283,72 * 4,11 € = 1.167,38 €$ . Per il Blocco n° 1 ne deriva un valore totale di  $34.880,00 - 1.167,38 = 33.712,62 €$  che arrotondato porta alla cifra di 33.710,00 €:

**B) TOTALE BLOCCO N° 1: € 33.710,00 pari a lire 65.271.662**

*(diconsi trenta tre mila settecento dieci Euro, corrispondenti a sessantacinque milioni duecento settantun mila seicento sessantadue lire)*

C. Blocco n° 2 costituito dai seguenti sei fabbricati:

1) *NUOVA CASA COLONICA*

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 619,75 €/mq e 723,04 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 10%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 557,78 €/mq e 650,74 €/mq. Si adotta una valutazione media di 604,26 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a:

APPARTAMENTO "a": mq 342,86 \* 604,26 €/mq = 207.176,58 € che arrotondato porta alla cifra di 207.180,00 € (diconsi duecento settemila centottanta Euro).

APPARTAMENTO "b": mq 140,00 \* 604,26 €/mq = 84.596,40 € che arrotondato porta alla cifra di 84.600,00 € (diconsi ottantaquattro mila seicento Euro).

APPARTAMENTO "c" mq 216,86 \* 604,26 €/mq = 131.039,82 € che arrotondato porta alla cifra di 131.040,00 € (diconsi cento trentun mila quaranta Euro).

2) *SALAMUNGITURA*

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 154,94 €/mq e 206,58 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 30%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 108,46 €/mq e 144,61 €/mq. Si adotta una valutazione media di 126,54 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 110,70 \* 126,54 €/mq = 14.007,98 € che arrotondato porta alla cifra di 14.010,00 € (diconsi quattordici mila dieci Euro).

3) *STALLA*

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 50,00 €/mq e 60,00 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 10 %, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 45,00 €/mq e 54,00 €/mq. Si adotta una valutazione di 50,00 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 623,45 \* 50,00 €/mq = 31.172,50 € che arrotondato porta alla cifra di 31.170,00 € (diconsi trentun mila cento settanta Euro).

4) *AMPLIAMENTO STALLA*

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 50,00 €/mq e 60,00 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 10 %, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 45,00 €/mq e 54,00 €/mq. Si adotta una

valutazione di 50,00 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 358.70 \* 50,00 €/mq = 17.935,00 € che arrotondato porta alla cifra di 17.940,00 (diconsi diciassette mila novecento quaranta Euro).

5) FIENILE

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 50,00 €/mq e le 60,00 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 20 %, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 40,00 €/mq e 48,00 €/mq. Si adotta una valutazione media di 44,00 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 180.65 \* 44,00 €/mq = 7.948,60 € che arrotondato porta alla cifra di 7.950,00 € (diconsi sette mila novecento cinquanta Euro).

6) CABINA ELETTRICA

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 206,58 €/mq e 258,23 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 10 %, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 185,92 €/mq e 232,41 €/mq. Si adotta una valutazione media di 209,16 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 9.00 \* 209,16 €/mq = 1.882,44 € che arrotondato porta alla cifra di 1.880,00 € (diconsi mille ottocento ottanta Euro).

- DUE VASCONI SILOS - MAIS

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 51,65 €/mq e 61,97 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 20%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 41,32 €/mq e 49,58 €/mq. Si adotta una valutazione media di 45,45 € /mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 90.00 \* 45,45 €/mq = 4.090,50 € che arrotondato porta alla cifra di 4.090,00 € (diconsi quattromila novanta Euro).

- DUE VASCHE CONCIMAIA

si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 30,99 €/mq e 36,15 €/mq. Considerando la situazione dell'immobile su descritta, si adotta un coefficiente di penalizzazione pari al 20%, per il quale i valori suddetti passano rispettivamente a 24,79 €/mq e 28,92 €/mq. Si adotta una valutazione media di 26,86 €/mq, da cui si stima un valore commerciale pari a: mq 111.56 \* 26,86 €/mq = 2.996,50 che arrotondato porta alla cifra di 3.000,00 (diconsi tremila Euro).

RIEPILOGO BLOCCO N° 2

|                        |   |   |            |
|------------------------|---|---|------------|
| 1) NUOVA CASA COLONICA | : | € | 422.820,00 |
| 2) SALA MUNGITURA      | : | € | 14.010,00  |
| 3) STALLA              | : | € | 31.170,00  |
| 4) AMPLIAMENTO STALLA  | : | € | 17.940,00  |
| 5) FIENILE             | : | € | 7.950,00   |
| 6) CABINA ELETTRICA    | : | € | 1.880,00   |
| - VASCONI SILOS        | : | € | 4.090,00   |
| - VASCHE CONCIMAIA     | : | € | 3.000,00   |
| TOTALE BLOCCO N° 2     | : | € | 502.860,00 |

A questa cifra va decurtato il costo di smaltimento delle coperture in eternit (secondo le "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 e dell'art. 12 comma 2 della L n° 257 del 27.3.1992).

Stimando una superficie di pannelli pari alla somma delle coperture delle due stalle, del fienile e della sala mungitura si ha: mq 623,45 + 358,70 + 180,65 + 110,70 = mq 1273,5.

Da un'indagine di mercato è emerso che il costo di trasporto e smaltimento dei pannelli in argomento, si è valutato pari a 4,11 €/mq per un costo complessivo pari a 1273,5 \* 4,11 € = 5.239,64 €. Per il Blocco n° 2 ne deriva un valore totale di 502.860,00 – 5.239,64 = 497.620,36 che arrotondato porta alla cifra di 497.620,00 €:

**C) TOTALE BLOCCO 2: € 497.620,00 pari a lire 963.527.000**

*(diconsi quattrocento novanta sette mila seicentoventi Euro, corrispondenti a novecento sessanta tre milioni cinquecento ventisette mila lire)*

### 6.1.3. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

TOTALE VALUTAZIONE IMMOBILI

|                        |          |                   |                           |
|------------------------|----------|-------------------|---------------------------|
| A) FONDO RUSTICO       | €        | 94.900,00         | 183.752.023 Lire          |
| B) TOTALE BLOCCO 1     | €        | 33,710,00         | 65.272.000 Lire           |
| C) TOTALE BLOCCO 2     | €        | 497.620,00        | 963.527.000 Lire          |
| <b>TOTALE GENERALE</b> | <b>€</b> | <b>626.230,00</b> | <b>1.212.551.023 Lire</b> |

**(diconsi seicento ventisei mila duecentotrenta Euro, corrispondenti a un miliardo duecento dodici milioni cinquecento cinquantuno mila ventitre lire)**

### 6.2. 2° QUESITO

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 (v. legge 28.02.1985 n.47 e legge 23.12.1994 n.724).

#### 6.2.1. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

B) Immobili Blocco n° 1:

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, dai sopralluoghi, dalle verifiche e dai rilievi fotografici (allegato n° 3) effettuati sui fabbricati appartenenti al Blocco n° 1, non risultano, alla data del sopralluogo, abusi edilizi evidenti: è stata rilevata invece, una irregolarità nell'utilizzo di coperture in eternit che, al momento della loro messa in opera risultavano regolarmente utilizzabili ma, definite successivamente fuori legge per l'alto contenuto di amianto (L. n° 257 del 27.3.92).

C) Immobili Blocco n° 2:

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, dai sopralluoghi, dalle verifiche e dai rilievi fotografici (allegato n° 3) effettuati sui fabbricati appartenenti al Blocco n° 2 risultano, alla data del sopralluogo, abusi edilizi relativi alla NUOVA CASA COLONICA, per la quale, non avendo avuto la possibilità di effettuare verifiche interne perché impedito dal proprietario sig. si sono evidenziati gli abusi emersi dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini e, i rilievi fotografici effettuati durante i sopralluoghi. Detti abusi, a fronte della "Dichiarazione del Direttore d'Area" del Comune di Guspini appositamente interpellato (allegato n° 13), non hanno particolare rilevanza in quanto autorizzabili dalle vigenti norme, oppure

sanabili con accertamento di conformità. Si ritiene di conseguenza che detti abusi possano essere sanati secondo quanto previsto dai capi IV e V della L. n° 47 1985 e successive modificazioni e integrazioni. Per quanto riguarda gli altri immobili di tale blocco, è stata rilevata irregolarità nell'utilizzo delle coperture in eternit, che sarebbero da rimuovere perché, al momento, fuori legge per l'alto contenuto di amianto (L. n° 257 del 27.3.92).

**ABUSI EDILIZI RISCONTRATI NELLA NUOVA CASA COLONICA:**

**APPARTAMENTO “a”**

Dal confronto del progetto esaminato e approvato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7), rilasciato dall'Ufficio Tecnico dell'omonimo comune e, dagli esiti dei rilievi e fotografici eseguiti durante i sopralluoghi (allegato n° 3), è stato riscontrato quanto segue:

**PIANO TERRA**

Nel locale “rimessa macchine agricole e ricovero attrezzi” è stata realizzata una porta d'ingresso di larghezza inferiore rispetto a quella prevista (vedi foto 537 e 542 A), detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di “accertamento di conformità”, non esistendo alcuna normativa ostativa.

Nel lato del cortile interno dell'edificio è stato realizzato un muro divisorio, in blocchetti di cemento, non previsto in progetto, di dimensioni pari a circa 2.00 di altezza e 6.00 di lunghezza, detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di “accertamento di conformità”, non esistendo alcuna normativa ostativa.

**PIANO PRIMO**

La rampa di accesso all'ingresso dell'appartamento, obliqua rispetto al piano della facciata nel progetto approvato, risulta invece realizzato ortogonale al piano della facciata. Trattasi di un abuso sanabile a fronte di una semplice richiesta di “accertamento di conformità”, non esistendo alcuna normativa ostativa (foto 515 A).

Sul lato dell'edificio che si affaccia sempre sulla via delle Frisone, il balcone che comprende le due porte finestre è suddiviso da un muro (foto 483) non previsto dal progetto, detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di “accertamento di conformità”, non esistendo alcuna normativa ostativa.

**MANSARDA**

Si evidenzia la realizzazione di due balconi abusivi sui prospetti principali (foto 515 A e 483) e la trasformazione di quattro finestre in porte finestre (foto 515, 542), tre nel prospetto interno e una in quello fronte strada, che permettono l'accesso ai due balconi suddetti.

Nella facciata che da sul cortile interno, non risulta realizzata la finestra prevista in progetto (allegato n° 7) all'estremità dell'edificio (foto 515). Detti abusi sono sanabili a fronte di una semplice richiesta di “accertamento di conformità”, non esistendo alcuna normativa ostativa (allegato n° 13).

**APPARTAMENTO “b”**

Dal confronto del progetto esaminato e approvato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7), rilasciato dall'Ufficio Tecnico

dell'omonimo comune e, dagli esiti dei rilievi metrici e fotografici (allegato n° 3) eseguiti durante i sopralluoghi, è stato riscontrato quanto segue:

sul lato dell'edificio che si affaccia sulla via delle Frisone, è stata realizzata una porta finestra al posto di una finestra (vedi foto 483 C): detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di "accertamento di conformità", non esistendo alcuna normativa ostativa.

#### **APPARTAMENTO "c"**

Dal confronto del progetto esaminato e approvato dalla commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 3/11/83 verbale n° 222 tav. n° 2 (allegato n° 7), rilasciato dall'Ufficio Tecnico dell'omonimo comune e, dagli esiti dei rilievi metrici e fotografici eseguiti durante i sopralluoghi (allegato n° 3), è stato riscontrato quanto segue:

#### **PIANO PRIMO**

La rampa d'accesso all'appartamento, prevista dal progetto esaminato dalla Commissione edilizia del Comune di Guspini in data 03/11/1983 verbale n° 22 (allegato n° 7), obliqua rispetto al piano della facciata, risulta realizzata perpendicolare al piano della facciata. Detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di "accertamento di conformità", non esistendo alcuna normativa ostativa.

#### **MANSARDA**

Si evidenzia la realizzazione di due balconi non previsti in progetto e la trasformazione di quattro finestre in porte finestre (foto 515, 541, 542), detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di "accertamento di conformità", non esistendo alcuna normativa ostativa.

Nella facciata che dà sul cortile interno, non risulta realizzata la finestra prevista in progetto (allegato n° 7) all'estremità dell'edificio, detto abuso è sanabile a fronte di una semplice richiesta di "accertamento di conformità", non esistendo alcuna normativa ostativa.

#### **6.3. 3° QUESITO**

*Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza sulla base di quale titolo.*

#### **6.3.1 RISPOSTA AL TERZO QUESITO**

A) TERRENO: Il terreno è alla data del sopralluogo occupato e utilizzato dal proprietario sig.

B) IMMOLILI BLOCCO N° 1: Tutti i fabbricati del blocco n° 1, sono attualmente utilizzati dal proprietario sig.

C) IMMOLILI BLOCCO N° 2: Tutti i fabbricati aziendali del blocco n° 2, sono utilizzati dal proprietario sig.

I tre appartamenti della nuova casa colonica si trovano, rispettivamente, nella situazione sotto riportata:

- APPARTAMENTO "a": occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario
- APPARTAMENTO "b": occupato da soggetto privo di titolo opponibile (da informazioni avute dal sig. \_\_\_\_\_ e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria.
- APPARTAMENTO "c": libero (da informazioni avute dal sig. \_\_\_\_\_)

#### **7. CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 12.02.2002

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Paolo Mannu

