

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Giudice Istruttore: Dott. Stefano Greco

Causa N. R. GEN.: 21/10

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro: 

PERIZIA ESTIMATIVA

C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba



INDICE

Premessa.....pag. 2

1. Identificazione dei beni pignorati.....pag. 2

1.1 Nota del consulente.....pag. 5

2.1.1 Descrizione dei beni sulla base dei rilievi svolti nel sopralluogo . pag. 6

2.1.2 Descrizione dell'azienda di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione pag. 8

2.1.3 Documentazione fotografica..... pag. 8

2.2 Secondo quesito: verificare la situazione urbanistica.....pag. 16

2.2.1 Destinazione urbanistica e destinazione d'uso.....pag. 16

2.2.2 Caratteristiche dell'area in ragione delle capacità edificatorie....pag. 16

2.3 Caratteristiche dell'area in ragione delle possibilità di frazionamento..... pag. 16

2.4 Presenza di servizi.....pag. 16

2.5 Terzo quesito: "Accertare se l'immobile sia libero o occupato" .pag. 17

3.0 Determinazione del valore commerciale.....pag. 17

3.1 Stima del valore del bene.....pag. 17

4.0 Conclusioni.....pag. 19

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Dr. Ing. Antonio Ibbu

IL C.T.U.
Dot. Ing Antonio Ibbu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

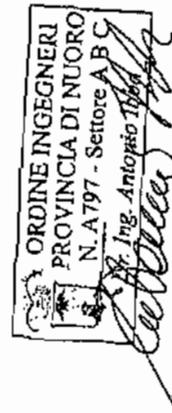
Oggetto: accertamento del valore commerciale di terreni siti nell'agro del comune di Samatzai (CA).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promosso [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Ing. Antonio Ibba**

Premesso

- Che all'Udienza del 15.07.2009, il sottoscritto Ing. Antonio Ibba con studio in Isili [REDACTED] ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n°A797, era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare promosso del [REDACTED]
- Che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:
 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 e stato di conservazione, regolamentazione urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio";*
 2. *"Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla*



IL C.T.U.
Dot. Ing. Antonio Ibba

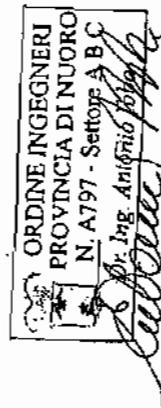
Pagina 2 di 19

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".
- Che era concesso al C.T.U., per il deposito della relazione peritale, il termine di 45 giorni prima dell'udienza del 17/02/2011, fissando per il giorno 23.12.2011 l'inizio delle operazioni peritali.
 - Che al c.t.u. era concessa proroga di 30 gg dalla data di deposito della richiesta della stessa.

Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale presta il giuramento e previamente comunicato alla parte esecutata a mezzo raccomandata a.r. spedita il 15.12.2010, le operazioni peritali di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 23.12.2010 alle ore 15.00., recatomi sui terreni oggetto di perizia, per avverse condizioni climatiche non si sono potute iniziare le operazioni peritali, rimandandole (in accordo con la parte esecutata) nei giorni immediatamente successivi allo stesso, previo contatto telefonico. Il giorno 28/12/2010 la parte esecutata veniva contattata telefonicamente, fissando un appuntamento per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 29/12/2010 alle ore 15:00. Il giorno 29/12/2010 alle ore 15:00 ebbero inizio le operazioni peritali e si conclusero nella serata dello stesso in presenza delle parti chiamate in causa.

Il sottoscritto, sulla scorta degli elementi acquisiti nel corso del sopralluogo ed in seguito all'elaborazione dei dati, procede alla presentazione della



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 Identificazione dei beni pignorati

I beni oggetto di pignoramento all'atto immobiliare n. 21/10 del
R.G. richiesto per conto [REDACTED]

[REDACTED] risultano così identificati:

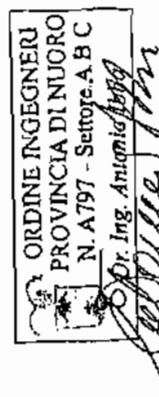
▪ Ubicazione: Comune di Sarnatzi (CA)

▪ Proprietà: [REDACTED]

▪ Estremi Catastrali (Nuovo Catasto Terreni):

- foglio n. 16, particella 135; di mq 935, vigneto classe 2, R.D. € 7,00, R.A. € 4,59;
- foglio n. 16, particella 136, di mq 1050, vigneto classe 2, R.D. € 7,86, R.A. € 5,15;
- foglio n.16, particella 137, di mq 1830, vigneto classe 2, R.D. € 13,70, R.A. € 8,98;
- foglio n.16, particella 138 ; di mq 1600, vigneto classe 2, R.D. € 11,98, R.A. € 7,85;
- foglio n.16, particella 139 ; di mq 1740, vigneto classe 2, R.D. € 13,03, R.A. € 8,54;
- foglio n.16, particella 156 ; di mq 1645, vigneto classe 2, R.D. € 12,32, R.A. € 8,07;
- foglio n.16, particella 157 ; di mq 2005, vigneto classe 2, R.D. € 15,01, R.A. € 9,84;
- foglio n.16, particella 241 ; di mq 3500, di cui: vigneto classe 2, mq 1900 R.D. € 14,23, R.A. € 9,32; uliveto classe unica mq 400 R.D. € 0,72, R.A. € 0,41; seminativo classe 3 mq 1200 R.D. € 2,48, R.A. € 1,66;
- foglio n.16, particella 244 ; di mq 200, vigneto classe 2, R.D. € 1,50, R.A. € 0,98;
- foglio n.16, particella 245 ; di mq 18480, vigneto classe 2, R.D. € 138,39, R.A. € 90,67;

▪ Destinazione urbanistica: tutti i terreni, ricadono in zona "E - agricole" del vigente P.U.C.; con indice fondiario per residenze a servizio delle aziende agricole pari a 0.03



$\frac{mc}{mq}$; indice fondiario per opere connesse all'attività agricola e zootecnica pari a 0.20 $\frac{mc}{mq}$.

Ubicazione: Comune di Samatzei (CA)

- **Proprietà:** [REDACTED]
- **Estremi Catastali (Nuovo Catasto Terreni):**
 - o foglio n.16, particella 164; di mq 5320, vigneto classe 2, R.D. € 39,84, R.A. € 26,10;
- **Destinazione urbanistica:** tutti i terreni, ricadono in zona "E - agricola" del vigente P.U.C.; con indice fondiario per residenze a servizio delle aziende agricole pari a 0.03 $\frac{mc}{mq}$; indice fondiario per opere connesse all'attività agricola e zootecnica pari a 0.20 $\frac{mc}{mq}$.

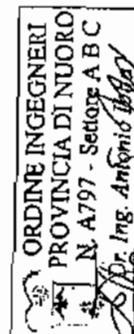
1.1 Nota del consulente

Il terreno ricadente nel foglio 16 particella 164 di proprietà del sig. [REDACTED] è in realtà di proprietà del sig. [REDACTED] acquistata mediante scrittura privata e non registrato mediante atto pubblico di cui il sig. [REDACTED] risulta terzo proprietario.

2 Risposte ai quesiti del mandato

2.1 Primo quesito: "Prévia descrizione del bene pignorato"

Come asserito nell'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, trattasi di terreni agricoli con differente classe qualitativa:

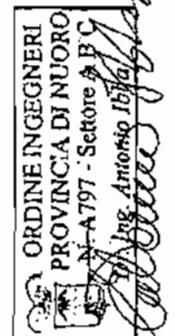


- vigneto classe 2: foglio n° 16, mappali n. 135-136-137-138-139-156-157-241 porz. AA -244-245.
- uliveto classe unica, foglio n° 16, mappale n. 241 porz. AB.
- seminativo classe 3, foglio n° 16 mappale n. 241 porz. AC.

2.1.1 Descrizione dei beni sulla base dei rilievi svolti nel sopralluogo

I beni oggetto del pignoramento si trovano in agro di Samatzai (CA) in due distinte località del Comune di Samatzai (CA) una denominata "**Bruncu Murdegu**" e l'altra "**Furreddu Lemma**", separate solamente da una strada comunale Corongiu-Araxinus.

I terreni individuati al foglio n°16, particelle **135, 136, 137, 138, 139, 156, 157** sono in località "**Bruncu Murdegu**", sono tra loro confinanti e costituiscono un unico lotto della superficie pari a complessivi 10805 mq. Con riferimento all'intero lotto esso risulta ubicato lungo la strada comunale Corongiu-Araxinus, e ricadono nella immediata periferia ad est dell'abitato da cui ci si arriva percorrendo circa 600 m sulla strada comunale Corongiu-Araxinus sino alla Strada Provinciale che collega Samatzai con Nuraminis, e da questa circa 400 m sino all'incrocio per Samatzai. Il lotto si sviluppa con forma geometrica a trapezio irregolare su di un terreno pressoché orizzontale in debole pendenza verso la strada di accesso. Come evidenziato negli elaborati fotografici tutti i terreni allo stato attuale sono in piena produzione, infatti, si è appena conclusa la campagna della vendemmia 2010 e le viti ormai prive di foglie stanno per essere potate e preparate per la prossima annata viticola. Come mostrato nella documentazione fotografica, gli stessi hanno una recinzione in rete metallica avente un'altezza pari m 1.50 e i filari hanno dei pali in calcestruzzo uniti da fili di ferro longitudinali i quali vengono utilizzati per legare i tami dei ceppi, tali da permettere una migliore maturazione dell'uva. In questo lotto sono presenti circa 4500 ceppi d'uva IGT (Indicazione Geografica Tipica)



IL C.T.U.
Dot. Ing. Antonio Ibbu

della qualità Montepulciano in piena produzione. Al lotto si accede mediante un cancello scorrevole in ferro, in cui al suo interno vi è una piccolo strabello che permette di accedere su tutto il lotto.

Il terreno distinto al foglio n° 16, particelle 164, 241, 244, 245, sito in località "Furreddu Lemma" costituisce un unico lotto della superficie pari a complessivi 27500 mq. Il lotto si sviluppa su di un terreno orizzontale con forma geometrica trapezoidale irregolare, diametralmente in senso opposto al lotto precedente, esso si estende per circa 200 m lungo la strada Corongiu-Araxinus. Come evidenziato negli elaborati fotografici il terreno allo stato attuale è in piena produzione, come per l'altro lotto i ceppi sono senza foglie e sono pronti per poter essere potati. Sul lotto sono presenti 12100 ceppi di uva di cui 9500 ceppi di uva iscritti DOC (Denominazione di Origine Controllata), 2500 ceppi IGT (Indicazione Geografica Tipica) e 100 ceppi di uva da tavola. Nei medesimi mappali vi sono circa 110 piante da frutta delle varietà: 60 piante di olivo da mensa, e i restanti 50 divisi fra piante di fichi, pepe, giuggiole, pere sorbo, cotoogne, melograno, arance, mandarini, limoni. Sul confine infine vi sono circa 100 piante di fichi d'india della varietà senza spine. I ceppi d'uva sono delle qualità Cannonau, Carignano e Montepulciano, l'impianto delle vigne oggetto di perizia è stato eseguito 7 anni fa, è in piena produzione e non presenta fallanze. La recinzione perimetrale è in rete metallica con pali in acciaio posti ad intervalli di tre metri ed ha un'altezza di m 1,80 da terra, i filari hanno dei pali in calcestruzzo uniti da fili di ferro longitudinali i quali vengono utilizzati per legare i rami dei ceppi, tali da permettere una migliore maturazione dell'uva. Dal lotto si accede dalla strada Corongiu-Araxinus mediante un cancello in acciaio. Sul lotto vi è un piccolo stradello che permette di visitare l'intero lotto.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Dr. Ing. Antonio Idda

I.C.T.U.
Dot. Ing. Antonio Idda

Pagina 7 di 19

2.1.2 Descrizione dell'azienda di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione.

L'azienda agricola di proprietà del signor [REDACTED] è di tipo vitivinicola, avente un'estensione territoriale di circa venti ettari, dedita alla lavorazione delle vigne, alla raccolta dell'uva, alla trasformazione in vino, all'imbottigliamento dello stesso e all'esportazione sia in campo regionale che nazionale. I vigneti producono un vino di pregevole fattura, sottoposti al vaglio di qualificati enologi e sempre oggetto di continuo perfezionamento, alla ricerca di un vino dalle qualità eccelse. Queste caratteristiche hanno fatto sì che l'azienda vitivinicola in oggetto facesse parte del Consorzio di Tutela dei Vini della Sardegna, di cui il signor [REDACTED] fa parte del consiglio di amministrazione. Inoltre all'interno dell'azienda vi è un vitigno di duecento anni ancora in produzione, oggetto di studi da parte della facoltà di agronomia dell'Università degli Studi di Sassari.

2.1.3 Documentazione fotografica

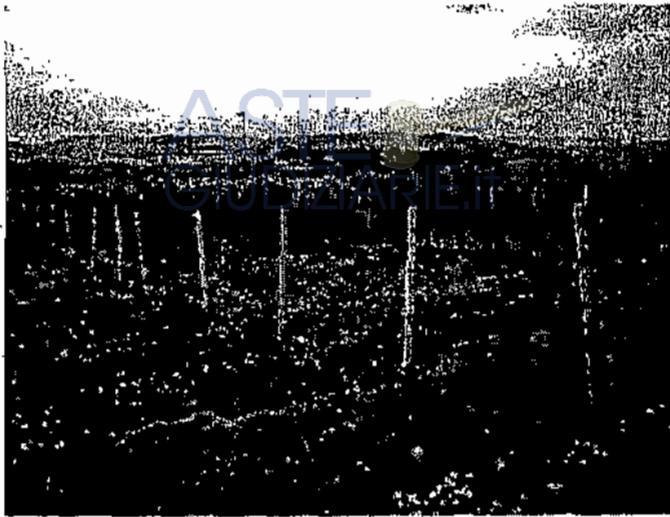


foto 01 vigneto località Furreddu Lemma

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Ing. Antonio Ibbà

Pagina 8 di 19

IL C.T.U.
Dat. Ing. Antonio Ibbà

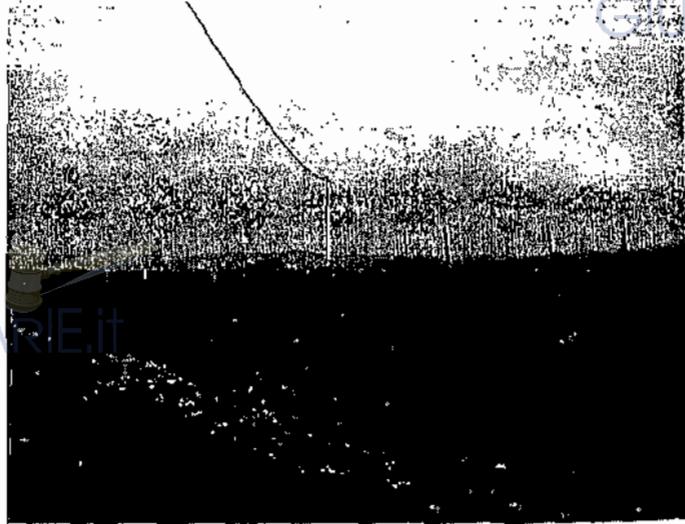


foto 02 irrigazione vigneto località Fureddu Lemma



foto 03 misuratore di energia località Fureddu Lemma

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Dr. Ing. Antonio Ibbac
Antonio Ibbac



ASTE GIUDIZIARIE.it

foto 04 elettrificazione vigneto località Furreddu Lemma



foto 05 locale adibito a cantina vigneto località Furreddu Lemma

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Ing. Antonio Ibbu

Antonio Ibbu

Pagina 10 di 19

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Dati Ing Antonio Ibbu

ASTE GIUDIZIARIE.it

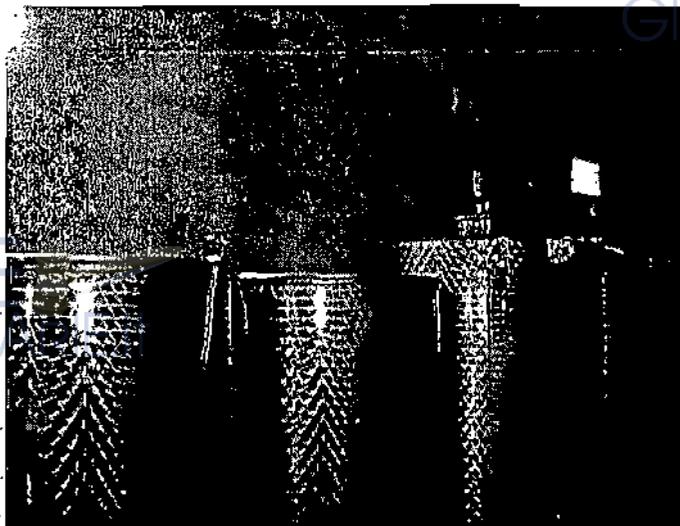


foto 06 locale adibito a cantina vigneto località Furreddu Lemma



foto 07 cancello ingresso vigneto località Furreddu Lemma

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A.797 - Settore A B C
Dr. Ing. Antonio Ibba

Pagina 11 di 19

IL C.T.U.
Dat. Ing. Antonio Ibba



foto 08 recinzione vigneto località Furreddu Lemma



foto 09 piante di olive da mensa località Furreddu Lemma

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Dott. Ing. Antonio Ibbà

IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibbà



foto 10 piante varia da frutto località Furreddu Lemma



foto 11 strada comunale Caronglu-Araxinus

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Dr. Ing. Antonio Ibbas

il C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibbas

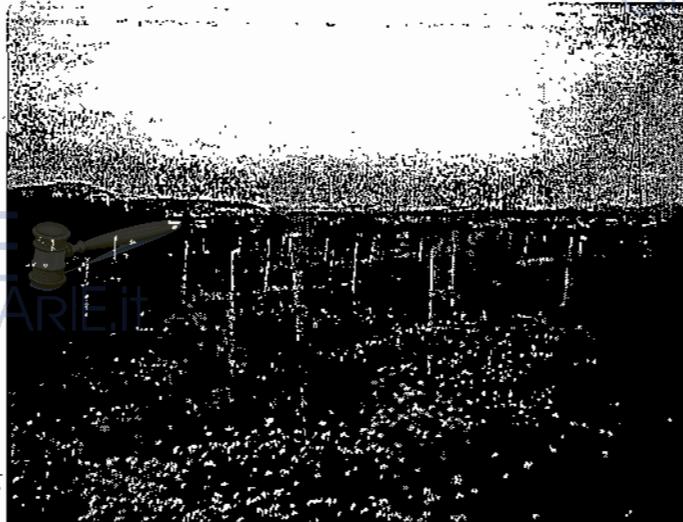


foto 12 vigneto località Bruncu Murdegu



foto 13 impianto d'irrigazione vignato località Bruncu Murdegu

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A/B/C
Dr. Ing. Antonio Ibbu

Pagina 14 di 19

IL C.T.U.
Dot. Ing. Antonio Ibbu

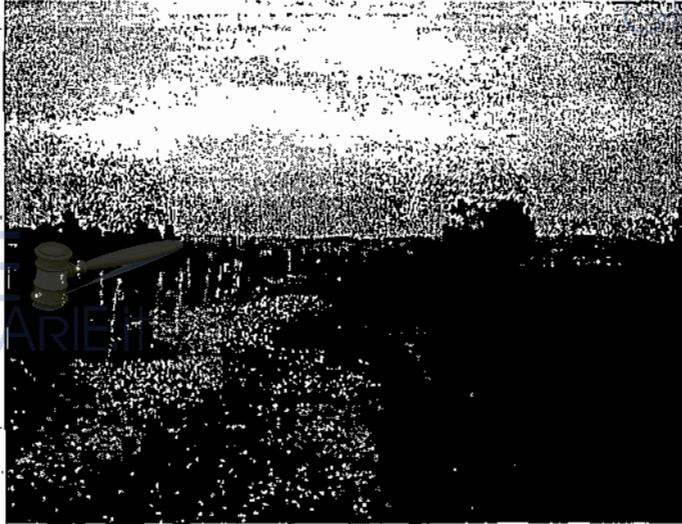


foto 14 cancello vigneto località Bruncu Murdegu



foto 15 recinzione vigneto località Bruncu Murdegu

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI NUORO
N. A797 - Settore A B C
Dr. Ing. Antonio Ibba

Antonio Ibba

Pagina 15 di 19

IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibba

2.2 Secondo quesito: "Verificare la situazione urbanistica..."

2.2.1 destinazione urbanistica e destinazione d'uso

Tutti i terreni risultano ubicati in zona "E" agricola secondo lo strumento urbanistico vigente e liberi da qualsiasi vincolo di destinazione d'uso. Sulle superfici esaminate risulta edificato un magazzino di circa 80 mq ad uso cantina su cui vi sono le botti che contengono il vino dell'annata 2010 e il vino imbottigliato pronto per essere immesso nel mercato. Sullo stesso stabile vi è anche un bagno e un deposito contenente tutto l'occorrente per la cura del vigneto.

2.2.2 caratteristiche dell'area in ragione delle possibilità edificatorie

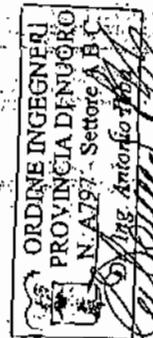
Sulla base di quante accertato, l'azienda in oggetto è stata inserita nel Piano di Sviluppo Rurale per il progetto di ampliamento della cantina di circa 200 mq.

2.3 caratteristiche dell'area in ragione delle possibilità di frazionamento

Da un attento esame della distribuzione planimetrica dei terreni in questione, e dalla presenza di un locale adibito a cantina interno al lotto oggetto di perizia (anche se il locale non è oggetto di esecuzione) esso non può essere scorporato dal terreno circostante, essendo pertinenza del lotto stesso e quindi verrà ugualmente stimato.

2.4 presenza di servizi

Da un accertamento eseguito in loco si è potuto constatare che tutti e due i lotti sono elettrificati mediante un'elettificazione che approvvigiona di energia elettrica esclusivo dell'azienda vitivinicola del sig. [REDACTED], inoltre in località "Furreddu Lemma" esiste un pozzo



artesiano trivellato avente profondità di 110 m, il quale mediante un'elettropompa permette di irrigare tutti e due i lotti per settori.

2.5 Terzo quesito: "Accertare se l'immobile sia libero o occupato ..."

I terreni, come riportato nei certificati catastali risultano liberi da qualunque tipo di servitù. Tutti i terreni sono in possesso del signor [REDACTED] sono intestati al signor [REDACTED] tranne il terreno ricadente al foglio 16 particella 164, del quale il signor [REDACTED] l'ha acquistato mediante scrittura privata e quindi il signor [REDACTED] risulta il terzo proprietario.

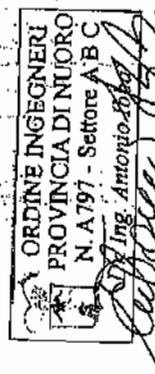
Allo stato del sopralluogo effettuato in data 29.12.2010 tutti i terreni risultavano in piena produzione e attualmente si sta provvedendo alla potatura dei ceppi.

3 Determinazione del valore commerciale

3.1 stima del valore del bene

Sulla base di quanto appena esposto, il sottoscritto C.T.U. può quindi procedere alla determinazione del valore commerciale dei terreni in oggetto, adottando il metodo di stima "comparativo", definito "a valore di mercato", tale metodo consente di determinare il valore più probabile dei beni oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie ($\frac{\text{€}}{\text{mq}}$).

Nel caso in esame il confronto con terreni simili e di valore noto è condotto tenendo conto delle condizioni di mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, della presenza di recinzioni, dei ceppi di pregevole qualità, delle piante da frutto, di infrastrutture irrigue e della presenza di elettrificazione e di un pozzo artesiano. Inoltre essendo un unico corpo aziendale (nonostante sia separato da una strada) verrà preso in esame nella sua interezza.



IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Ibbè

1. N.C.T. foglio n° 16; particelle 135-136-137-138-139-156-157, località "Bruncu Murdegu" e foglio 16 particelle 164-241-244-245 località "Furreddu Lemma";

Tramite indagini effettuate presso operatori del settore agricolo locale ed uffici pubblici comunali, è stata accertata una valutazione unitaria di 6,00 €/mq, pertanto, si ritiene di poter attribuire al terreno in oggetto una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

$$38305 \text{ mq} \times 6,10 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 233.660,50 \text{ €}$$

Con le opportune approssimazioni si valuta una stima del bene nella misura di **235.000,00 €**.

2. Fabbricato adibito a cantina in località "Furreddu Lemma" costruito sul Foglio 16 particella 245 e non accatastato.

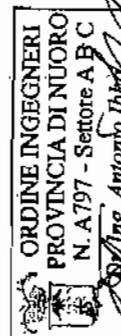
Tramite un'accurata valutazione dei materiali da costruzione, degli infissi e della rifiniture sia interne che esterne, è stato accertato un valore di costruzione di 450,00 €/mq, pertanto, si ritiene di poter attribuire al fabbricato in oggetto una valutazione desumibile dal seguente calcolo:

$$80,00 \text{ mq} \times 450,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 36.000,00 \text{ €}$$

Con le opportune approssimazioni si valuta una stima del bene nella misura di **40.000,00 €**.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, pertanto, risulta pari a : € 275.000,00

IL C.T.U. /
Dott. Ing. Antonio Ibbi



4 - Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Antonio Ibbu, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, allegandovi:

- visure e mappe catastali
- parcella degli onorari e spese relative all'espletamento dell'incarico

Restando a disposizione per qualunque chiarimento risulterà necessario.

Isili (I), 02.01.2011

(Il C.T.U.)



ASTE
GIUDIZIARIE.it