

TRIBUNALE DI CAGLIARI

CAUSA CIVILE N° 762/94 (rinvio prossima udienza 04/02/1999)

Giudice della esecuzione dr. GIOVANNI LA ROCCA

BANCO DI SARDEGNA spa (avv. GIOVANNI CONTU)

contro

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. EMILIO DE FERRARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In sede d'udienza tenutasi il 19/02/1998 io sottoscritto Emilio De Ferrari, geometra iscritto all'albo del collegio provinciale di Cagliari col n° 1810 e all'albo dei consulenti del Tribunale, con studio in Cagliari via Logudoro 24, sono stato nominato C.T.U. per la causa civile in intestazione. Dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento e ottenuto novanta giorni di tempo per rispondere ai quesiti, avendo oggi terminato gli accertamenti del caso sono in grado di redigere la presente relazione.

OGGETTO DELLA CAUSA

Con atto n.2564 del 28/10/1994 il Banco di Sardegna rappresentato dall'avv. Giovanni Contu, intende recuperare un credito di L.150.785.946 oltre agli interessi, vantato nei confronti del [redacted], sottoponendo a pignoramento una serie di terreni agricoli di proprietà del [redacted] terzo datore d'ipoteca. I terreni con le rispettive superfici ed estremi catastali vengono elencati nell'allegato n.1

QUESITI DEL GIUDICE

- 1) Determinazione del valore commerciale di ogni singolo bene, dell'esistenza di eventuali abusi edilizi e della possibilità di sanarli.

C O P I A

- 2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà, le iscrizioni pregiudizievoli. E le mutazioni della situazione catastale.
- 3) Planimetrie in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto che consenta di identificare il bene con i suoi confini, accessori e pertinenze.

### RACCOLTA DEGLI ELEMENTI VALUTATIVI

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri \_\_\_\_\_ che hanno acconsentito di buon grado e cortesia l'accesso ai beni ed hanno prestato al contempo la massima collaborazione.

I terreni oggetto di perizia sono tutti reciprocamente confinanti e formano un unico appezzamento di dieci ettari circa, la cui continuità è interrotta unicamente da alcuni corsi d'acqua e canali. Per una migliore comprensione si veda l'allegato n.2 che riproduce l'unione dei tre fogli di mappa catastale sui quali questi ricadono. Sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ i per assegnazione e successivo riscatto dall'Ente per la Trasformazione Agraria e Fondiaria della Sardegna, presso il quale erano denominati "podere n.2, regione Monte Gioiosa". Distanza dall'abitato di Villamassargia circa tre chilometri di strada asfaltata, in direzione Assemini ed uno di strada bianca. dopo un bivio a sinistra.

Esistono anche alcuni fabbricati: una casa d'abitazione dove risiede la \_\_\_\_\_, un capannone attrezzato a stalla e fienile, una piccolo porcile, alcuni pollai e una serra con accessori. L'insieme dei terreni e dei fabbricati costituiscono una vera e propria azienda agricola, che gode fra l'altro di buone possibilità di approvvigionamento idrico, trovandosi alla confluenza di alcuni torrenti che anche se asciutti per buona parte dell'anno consentono l'estrazione dell'acqua dal sottosuolo a pochi metri di profondità. Infatti esiste un pozzo con ottima portata profondo appena quattro metri.

Sono inoltre presenti l'energia elettrica ed il telefono.

I terreni appaiono prevalentemente incolti, e i fabbricati sono in generale piuttosto malandati, solo la casa è abbastanza curata all'interno. La serra invece è nuova, è dotata di impianto d'irrigazione

ed è attualmente utilizzata per la coltivazione di ortaggi. Vi sono inoltre alcuni capi bovini e animali da cortile.

La casa è identica a tante altre edificate dall' ETFAS, con progetto standard, un po' in tutta la Sardegna, l'anno di costruzione è il 1955. E' distribuita su due piani fuori terra, ha la struttura portante in muratura di pietrame, il tetto a falde inclinate e tegole. Le rifiniture sono di tipo economico: i pavimenti in mattonelle di graniglia, i muri rifiniti con intonaco civile e tinta, gli infissi in legno sono da sostituire, l'impianto elettrico è essenziale e comunque non a norma, i servizi sanitari sono stati rifatti di recente. La divisione interna è la seguente: quattro vani, cucina e wc al piano terra, tre vani e bagno al primo piano, oltre ad un piccolo balcone e ad una veranda stenditoio. La superficie utile è di mq 164.36, quella lorda commerciale è di mq 213.85.

Il capannone che ospita la stalla e il fienile ha circa vent'anni di vita, ha una struttura più moderna realizzata con un telaio in cemento armato e le tamponature in laterizi e blocchetti di calcestruzzo.

Oltre ai locali principali c'è un magazzino, una saletta per la mungitura e una tettoia per il ricovero delle macchine agricole. Le condizioni non sono ottime, le opere murarie sono integre, ma le attrezzature interne, gli infissi e le cancellate di chiusura sono fortemente arrugginite. La superficie utilizzabile è di circa 310 mq. La stalla è attrezzata con mangiatoie e poste per circa 15 capi bovini, ha un'altezza media di mt.3.5. Il fienile è più alto di circa due metri ed è ventilato, nella parte superiore tramite tamponatura con mattoni semipieni disposti a griglia. Gli intonaci sono di tipo civile e i pavimenti in battuto di cemento antisdrucchiolo, verniciato, lavabile.

La serra come già accennato, è la struttura più moderna di tutta la fattoria, è stata realizzata nei primi anni novanta in parte con il finanziamento del Banco di Sardegna di cui è causa. Misura mt 63,75 x mt 55,80, ha una superficie coltivabile di 3.500 mq. La struttura portante è un telaio di scatolato in acciaio zincato, chiuso con pannelli traslucidi. Vi sono quattro ingressi carrabili per l'introduzione di macchinari agricoli e un impianto d'irrigazione a pioggia servito da una cabina di pompaggio separata.

CAGLIARI  
CAGLIARI

Il porcile misura mt. 6.30 x 11.00 = 69.30, lo stato di conservazione è analogo al resto dei fabbricati. I pollai ed i recinti sparsi un po' ovunque sono appena degni di nota, per la maggior parte sono in stato di completo abbandono ed hanno comunque un valore trascurabile. Alcune piccole strutture come la veranda stenditoio e una tettoia a ridosso della casa sono risultate essere costruzioni abusive, tuttavia possono essere demolite e rimosse senza eccessive spese.

Nessuna delle costruzioni risulta dichiarata in catasto. Mentre un tempo le costruzioni agricole erano escluse da tale formalità oggi è invece è obbligatoria e se ne deve quindi tenere conto in sede di stima.

### RISPOSTA AI QUESITI

#### Valutazione dei terreni.

Per valutare correttamente i terreni dell'azienda in osservazione non basta riferirsi a quotazioni generiche della zona, ma occorre tenere ben presenti le caratteristiche sopra descritte. In particolare la grande disponibilità d'acqua anche in periodi di siccità, la vicinanza con il centro abitato e con la rete viaria, la presenza di fabbricati attrezzati, la bonifica totale da pietre o essenze infestanti e infine la fertilità dei terreni. Sotto quest'ultimo aspetto, da un indagine condotta presso gli agricoltori locali è risultato che la zona è una delle più apprezzate del comune di Villamassargia. A rafforzare questa tesi basta la semplice osservazione che vi si trovano la maggior parte delle aziende agricole locali. La stessa ETFAS ha a suo tempo sviluppato nei dintorni la maggior parte degli investimenti. Dalla medesima indagine è risultato che le quotazioni per terreni della stesso tipo vanno da un minimo di L. 22.000.000 ad un massimo di L. 35.000.000 a ettaro, che sono simili a quelle delle migliori zone produttive del Campidano. Per quanto detto e tenuto conto anche di un certo margine di sicurezza, ritengo congrua una valutazione di 30.000.000 per ettaro, pertanto avremo per i soli terreni:

$$30.000.000 \times 10,255 = 307.650.000$$

#### Valutazione della casa

Le quotazioni medie per le abitazioni civili pubblicate dal quindicinale "Consulente immobiliare" edito da "Il Sole 24 ore" (n.586 del 15/06/98), per la zona di Iglesias e Carbonia vanno da un minimo di L.1.100.000 a un massimo di L. 2.750.000, per ogni mq di superficie lorda commerciale. La differenza fra i due prezzi, che sono riferiti entrambi ad abitazioni nuove, è dovuta alla posizione rispetto al centro urbano, pertanto sceglieremo senz'altro il minore. La quotazione di massima va corretta con un coefficiente che tenga conto dello stato di conservazione e della vetustà, che la stessa fonte informativa indica in 0,50. Bisogna inoltre tenere conto che i materiali moderni consentono di ridurre di molto lo spreco di spazio occupato dalle strutture murarie, quindi se si costruisse oggi la stessa casa, a parità di superficie utile interna avremo una superficie lorda commerciale di circa  $164 \times 18\% = 193$  mq.

Con una stima sintetica comparativa avremo:

$$193 \times 0,50 \times 1.100.000 = L. 106.150.000$$

Come controprova, calcoleremo il valore con il metodo del costo di costruzione vetustato e cioè applicando a quello attuale dei coefficienti correttivi, secondo i criteri utilizzati fin dall'anteguerra per il calcolo delle stime millesimali e da cui discendono anche quelli per il calcolo dell'equo canone. In questo caso il parametro di riferimento sarà il mq utile netto.

Quindi avremo:

L. 1.345.000 come costo di costruzione ufficiale a mq utile netto, aggiornato con gli indici ISTAT.

1,30 coefficiente correttivo per la tipologia dell'abitazione.

0,80 coefficiente correttivo per la demografia del comune di Villamassargia.

0,85 coefficiente correttivo per la zona urbanistica in cui è ubicato l'immobile.

0,735 coefficiente correttivo per la vetustà di 43 anni maturata dalla data di costruzione.

0,70 coefficiente correttivo per lo stato di conservazione.

Moltiplicando fra di loro i dati scelti si ha:

$$1.345.000 \times 1,30 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,735 \times 0,70 \times 164 = L.100.323.754$$

Mediando e arrotondando i due valori appena ottenuti si ha la stima più probabile di:

$$(106.150.000 + 100.323.754) : 2 = L. 103.237.000$$

#### Valutazione della stalla e del fienile

Per il capannone, essendo una costruzione dalle caratteristiche molto più semplici, è sufficiente una stima sintetica comparativa. Il costo di costruzione, secondo il mensile "Costruire" e il già citato "Consulente Immobiliare" è di 750.000 al mq utile netto. Il coefficiente di vetustà non è influente in questo caso, in quanto la costruzione è praticamente priva di rifiniture e impianti tecnologici ed è inoltre abbastanza recente. Si applicherà solo una riduzione del 5% per considerare le necessarie manutenzioni, ricavando:

$$310 \times 0,95 \times 750.000 = 220.875.000$$

#### Valutazione del porcile e della serra

Lo stesso dicasi per il porcile, per il quale avremo però un costo di costruzione minore:

$$69,30 \times 0,95 \times 150.000 = 9.875.000$$

La serra non ha bisogno di stima infatti il suo costo, comprensivo delle attrezzature fisse e mobili necessarie al suo funzionamento, è dichiarato sulla nota d'iscrizione dell'ipoteca in complessive L. 294.205.000, che vanno semplicemente vetustati di 8 anni. Si tenga presente che la è una struttura completamente prefabbricata, quindi può essere utilmente recuperata e trasferita altrove con un recupero di almeno 70% del suo valore. Comunque avremo:

$$294.205.000 \times 0,97 = 285.379.000$$

#### Accatastamento e demolizioni

Una denuncia di accatastamento eseguita nel rispetto delle procedure imposte dall'Ufficio Tecnico Erariale è un'operazione piuttosto complessa, che richiede fra l'altro l'impiego di una strumentazione topografica costosa. L'onorario relativo è di circa 3.000.000.

La demolizioni delle costruzioni e attrezzature fatiscenti, compreso il trasporto a discarica pubblica non dovrebbe richiedere più di 2.000.000

Riepilogo dei valori di stima dell'azienda agricola

Riepilogando i valori dei singoli beni e sommando avremo il valore complessivo della stima:

Terreni	307.650.000
Casa	103.237.000
Stalla	220.875.000
Porcile	9.875.000
Serra	285.379.000
Demolizioni	2.000.000 -
<u>Accatastamento</u>	<u>3.000.000 -</u>

Per un totale di: 922.016.000

I quesiti 2 e 3 vengono assolti con gli allegati.

€ 476.181,00

**CONCLUSIONE**


Ho redatto quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi e sono comunque a disposizione per ogni chiarimento e integrazione.

Sono allegati alla presente:

- 1) Elenco dei terreni e loro riferimenti catastali.
- 2) Planimetria catastale.
- 3) Pianta del piano terreno della casa.
- 4) Pianta del primo piano della casa.
- 5) Pianta del capannone agricolo.
- 6) Tabulato di riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni pubbliche.
- 7) Tabulato dei calcoli delle superfici.

Cagliari 18 agosto 1998

In fede



.. GEOMETRI ..		
COLLEGO	1810 DE FERRARI geom. EMILIO	CAGLIARI
CAGLIARI		

RIEPILOGO DEI TERRENI E DEI RIFERIMENTI CATASTALI

Comune	precedenti			attuali			ha	aa	ca	mq	totali
	fg	map	sub	fg	map	sub					

MUSEI	7/A	56	c	107	92	2	58	20	25.820				
			e		94	0	7	45	745				
		66	b		102	0	0	35	35				
			c		103	0	0	30	30				
			d		104	0	0	10	10				
			e		105	0	0	60	60				
			f		106	0	0	10	10				
			g		107	0	0	15	15				
			h		108	0	0	40	40				
			i		110	2	45	90	24.590				
			n		112	0	52	20	5.220				
			o		113	0	27	20	2.720				
											59.295	59.295	

VILLAMASSARGIA	3/C	31	a	303	149	0	0	30	30				
			b		150	0	0	50	50				
			c		151	0	3	20	320				
			f		154	0	3	15	315				
		32	b		157	0	1	60	160				
			c		158	0	8	25	825				
			d		159	0	96	30	9.630				
			e		160	0	8	40	840				
			h		163	0	3	65	365				
		33	a		165	0	0	50	50				
			b		166	0	2	5	205				
			c		167	0	0	10	10				
			d		168	0	1	5	105				
			e		169	0	2	0	200				
			f		170	0	6	30	630				
			g		171	0	40	25	4.025				
											17.760	17.760	

VILLAMASSARGIA	1/D	2	a	401	91	0	1	5	105				
			b		92	0	54	90	5.490				
			c		93	0	12	90	1.290				
			d		94	1	18	10	11.810				
			e		95	0	19	60	1.960				
		3	a		96	0	1	60	160				
			b		97	0	8	60	860				
			c		98	0	3	15	315				
			d		99	0	4	95	495				
		7	d		104	0	0	30	30				
			e		105	0	0	45	45				
			g		107	0	28	90	2.890				
		10	a		108	0	0	45	45				
												25.495	25.495

TOTALE mq 102.550

GLIARI