



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Esecuzione Immobiliare N. 499/2015 R.G.**

**Debitore Esecutato:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Creditore Procedente:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

# **RELAZIONE**

Giudice Delegato: Dott. Flaminia Ielo

Consulente Tecnico: Ing. Giancarlo Orrù



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 499/2015

PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXX 9, codice fiscale , partita I.V.A. XXXXXXXXXXXXXXXXXX , elettivamente domici - liata in XXXXXXXXXXXXXXXXXI , via XXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 3, presso lo Studio dell 'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX che la rappresenta e difende per procura speciale;

CONTRO:

XXXXXXX, nato a Cagliari il giorno XXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, titolare dell' omonima ditta individuale corrente in XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella via XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, il 02/05/2023, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti :

**0) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

**b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**

**c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

---o0o---



*d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

- 1) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 2) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 3) proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.*

---o0o---



47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

- 5) accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

---o0o---



*lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**10)** *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

## PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, il giorno 11/05/2023, ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito;
- che il giorno 25/09/2023, alle ore 10.00 si è tenuta la prima seduta delle operazioni peritali per l'accesso e il sopralluogo dell'immobile pignorato, come da verbale N. 1 (**Allegato 1**);
- che l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Quartu ant'Elena è avvenuto tramite richiesta e invio telematico dei documenti (**Allegato 2**);
- che il giorno 11/10/2023, alle ore 9:30, con la scorta degli elaborati progettuali acquisiti dal C.T.U. presso il comune di Quartu Sant'Elena, si è tenuta la seconda seduta delle operazioni peritali come da verbale N. 2 (**Allegato 1**);
- che il giorno 10/11/2023, alle ore 10:00, si è tenuta infine la terza seduta delle operazioni peritali come da verbale n. 3 (**Allegato 1**);
- che presso il Comune di Quartu Sant'Elena sono stati acquisiti l'estratto di matrimonio dell'esecutato con indicazione delle annotazioni a margine nonché il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**Allegato 3**).

## RISPOSTA AI QUESITI

- **QUESITO N. 0**
  - a) Il creditore pignorante ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari al ventennio. Dalle verifiche effettuate la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è risultata completa.
  - b) Si riporta di seguito l'elenco delle risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da certificato notarile rilasciato ex Legge 3/8/1998 n. 302 in atti dal Dr. XXXXXXXXXX e verifiche eseguite nel corso delle operazio-

---o0o---



ni peritali.

➤ *Continuità al ventennio – trascrizioni*

- **18.336/15.617 del 3 dicembre 1964:**

donazione a rogito dottor Albino Vallebona, in data 12 ottobre 1964, repertorio n. 22.621, raccolta n. 3.696;

**a favore:**

xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Quartu Sant'Elena il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx – intero proprietà:

**contro:**

xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Quartu Sant'Elena il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx – ttutti i diritti;

xxxxxxxxxxa, nata a Quartu Sant'Elena il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx – tutti i diritti;

**immobili:** In Comune di Quartu Sant'Elena N.C.T.: terreno sito in regione Su Lettixeddu distinto al foglio 59 mappale 66/A, ha 3.43;

- **11.003/7.507 del 28 marzo 2008:**

compravendita a rogito dottor Pierfrancesco Clarkson, in data 3 marzo 2008, repertorio n. 1.022, raccolta n. 869;

**a favore:**

xxxxxxx, nato a Cagliari l'xxxxxxx– intero proprietà (separazione dei beni);

**contro: xxxxxxxxxxxxxxxx,** nato a Quartu Sant'Elena il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx – intero proprietà (separazione dei beni);

**immobili:** in Comune di Quartu Sant'Elena N.C.T.: terreno sito in regione Su Lettixeddu distinto al foglio 59 mappale 2311, ha 3.40.92;

---o0o---



➤ *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

- **3.119/486 del 31 gennaio 2008:**

**iscrizione :**

ipoteca volontaria di euro 400.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di euro 200.000,00 della durata di 10 anni, a rogito dottor Pierfrancesco Clarkson, in data 29 gennaio 2008, repertorio n. 934, raccolta n. 796;

**a favore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX. – Cagliari - Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX0 – intero proprietà. La banca ha eletto domicilio in XXXXXXXXXXXX, viale XXXXXXXXXXXXXXXX;

**contro:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXe, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX – intero proprietà.

Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXX, nato a Cagliari l'XXXXXXX – intero proprietà;

**immobili:**

in Comune di Quartu Sant'Elena N.C.T.: terreno sito in regione Su Lettixeddu distinto al foglio 59 mappale 2311, nat. T, ha 3.40.92;

- **23.833/4.342 del 29/07/2009:**

**iscrizione :**

ipoteca volontaria di euro 640.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di euro 320.000,00 della durata di anni 15, a rogito dottor Pierfrancesco Clarkson, in data 24/07/2009, repertorio n. 2.132, raccolta n. 1.840;

**a favore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX. – Cagliari - Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – intero proprietà. La banca ha eletto domicilio in XXXXXXXXXXXXXXXX;

**contro:**

XXXXXXX, nato a Cagliari l'XXXXXXX – intero proprietà;

**immobili:**

in Comune di Quartu Sant'Elena N.C.T.: terreno sito in regione Su Lettixeddu distinto al foglio 59 mappale 2311, nat. T, ha 3.40.92;

Annotazione di "Erogazione a saldo" pubblicata in data 22 luglio 2011 ai nn. 22.789/2.606;

---o0o---



- **23.833/4.342 del 29/07/2009:**

**iscrizione :**

ipoteca giudiziale di euro 35.000,00, derivante da decreto ingiuntivo di euro 20.835,13, emesso dal Tribunale di Cagliari, in data 22 ottobre 2013, repertorio n. 3.875/2013;

**a favore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – intero proprietà;

**contro:**

XXXXXXXX, nato a Cagliari l'XXXXXXX – intero proprietà;

**immobile:**

in Comune di Quartu Sant'Elena

N.C.T.: terreno distinto al foglio 59 mappale 6095, nat. T, ha 3.37.25;

N.C.E.U.: abitazione di tipo economico sita in loc. Su Lettixeddu distinta al foglio 59 mappale 6096, nat. A3, vani 4, piano T;

- **31.419/24.730 del 25 novembre 2015:**

**trascrizione :**

verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Coorte d'Appello di Cagliari, in data 29 ottobre 2015, repertorio n. 6.091/2015, per un credito di euro 20.835;

**a favore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – intero proprietà;

**contro:**

XXXXXXXX, nato a Cagliari l'XXXXXXX– intero proprietà;

**immobile:**

in Comune di Quartu Sant'Elena

N.C.T.: terreno distinto al foglio 59 mappale 6095, nat. T, ha 3.37.25;

N.C.E.U.: abitazione di tipo economico sita in loc. Su Lettixeddu distinta al foglio 59 mappale 6096, nat. A3; fabbricato commerciale sito in loc. Su Lettixeddu distinto al foglio 59 mappale 6097, graffato con il mappale 6098, nat. D8.

**Per gli immobili pignorati sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

---o0o---





c) L'immobile è attualmente censito in catasto come segue:

- NCT foglio 59, particelle 6379 e 6380 (ex particella 6095 - Frazionamento del 20/12/2019 Pratica n. CA0160841 in atti dal 20/12/2019 presentato il 20/12/2019 (n. 160841.1/2019).
- NCEU foglio 59, particelle 6096 cat. A/3, 6097 e 6098 cat. A/8 Non risulta accatastato il manufatto con struttura in legno prospiciente la via Leonardo da Vinci.

Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione del cespite pignorato (**Appendice 1**) e sono state altresì eseguite le necessarie visure storiche catastali (**Allegato 4**).

d) E' stata acquisita la nota di trascrizione dell'atto provenienza ultra ventennale (**Allegato 5**), rogito Dott. Albino Vallebona, repertorio n. 22.621 raccolta n. 3.696, trascritto a Cagliari il 03/12/1964 ai numeri 18.336/15.617.

e) Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Sono stati acquisiti presso il Comune di Quartu Sant'Elena l'estratto di matrimonio dell'esecutato con le indicazioni a margine ed il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**Allegato 3**). Il pignoramento è stato notificato al Sig. xxxxxxxx, proprietario del bene.

#### • QUESITO N. 1

Il cespite pignorato è situato a Quartu Sant'Elena nella Via Leonardo da Vinci n. 115.

L'immobile è attualmente censito in catasto come segue:

- NCT foglio 59, particelle 6379 e 6380 (ex particella 6095 - Frazionamento del 20/12/2019 Pratica n. CA0160841 in atti dal 20/12/2019 presentato il 20/12/2019 (n. 160841.1/2019).
- NCEU foglio 59, particelle 6096 cat. A/3, 6097 e 6098 cat. A/8.

Non risulta accatastato il manufatto con struttura in legno prospiciente la via Leonardo da Vinci (**Fabbricato C - Appendice 2**).

Percorrendo il perimetro del compendio pignorato in senso orario, il bene confina catastalmente come segue: Via Leonardo da Vinci (strada pubblica); N.C.T. foglio 59 particelle 1262, 2327 (Proprietà xxxxxxxxxxxxxx e più); N.C.E.U. foglio 59 particelle 6265 (proprietà xxxxxxxxxxxxxx e più, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx); N.C.T. foglio 59 particella 1259 (Proprietà xxxxxxxxxxxxxx e più); N.C.E.U. F.o 59 particelle 2557, 598, 3023 (proprietà xxxxxxxxxxxxxx e più) e 2554 (proprietà xxxxxxxxxa); N.C.T. foglio 59 particelle 244 (proprietà xxxxxxxxxxxxxx e più), 6378 (proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), 6382 (proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. e più).

Il cespite pignorato è così formato:

---o0o---



- terreno agricolo (N.C.T. f.o 59, part. 6379 e 6380) della consistenza complessiva di 33.725 m<sup>2</sup> ove l'anno 1968 furono realizzate due serre d'acciaio e vetro (**fabbricati A e B – Appendice 2**) aventi la consistenza di circa m<sup>2</sup> 12.800 complessivi e un manufatto con struttura in legno adibito, nel passato, a rivendita a bordo strada di prodotti agricoli (**fabbricato C – Appendice 2**);
- fabbricato a uso residenziale (N.C.E.U. foglio 59 particella 6096) adibito ad alloggio del custode del fondo (**fabbricato D – Appendice 2**);
- fabbricato per attività di agriturismo (N.C.E.U. foglio 59 particella 6097) adibito a uso cucine ristorante (**fabbricato E – Appendice 2**);
- fabbricato produttivo (N.C.E.U. foglio 59 particella 6098) adibito all'uso residenziale, sebbene destinato all'uso produttivo, quale deposito per attività agricola e di agriturismo (**fabbricato F – Appendice 2**).

### **A e B (Appendice 2) – Serre**

Gli impianti risalgono al 1968. L'impianto A e la prima metà dell'impianto B versano in totale stato di abbandono. La seconda metà dell'impianto B, circa 3000 mq, è coltivato da impresa florovivaistica. Tale azienda detiene legittimamente due terzi circa dell'area coltivata della serra, pari a mq 2000, in forza di contratto di affitto di fondi rustici, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 (n. 626 del 08/04/2010 – **Allegato 6**). La medesima azienda esercita illegittimamente il possesso dei residui 1000 mq coltivati.

Le serre sono realizzate in profilati d'acciaio e vetro; la struttura è realizzata con colonne portati in acciaio, capriate e arcarecci in profilati metallici zincati a caldo, porta-vetri in falda muniti di canalette di raccolta della condensa. Le navate sono libere da sostegni intermedi, i vani d'accesso sono muniti di porte scorrevoli. L'aerazione è garantita da sportelli continui a cerniera il cui movimento avviene tramite cremagliere con apertura a mano e moto-riduttori a vite senza fine per funzionamento elettrico. I vetri, del tipo a giardiniera, sono fissati elasticamente con molle e mastice. Non è stato possibile testare il funzionamento dei moto-riduttori per assenza di corrente elettrica. In generale gli impianti si presentano perlopiù in stato di abbandono e manutenzione assai carente: numerosi vetri sono rotti, assenti e/o sostituiti con pannellature di materiale di varia natura. Le cremagliere d'apertura degli sportelli appaiono deteriorate, ossidate e, comunque, bisognose di interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno dell'impianto B, nella parte della serra concessa in locazione e coltivata, il locatario ha realizzato una superfetazione abusiva (**Appendice 2**) utilizzata in parte a uso alloggio del custode e in parte a ufficio vendita del prodotto aziendale (fiori e piante). Il manufatto ha struttura di laterizio intonacato e copertura di pannelli coibentati tipo Coverib. Le rifiniture interne sono di modesto livello: pavi-

---o0o---



menti e rivestimenti ceramici, porte tamburate e serramenti d'alluminio elettrocolorato. Nell'alloggio del custode non ha requisiti di abitabilità: altezza insufficiente (ml 2.25) e insufficiente superficie aerilluminata. Per quanto dichiarato dalla locataria (**verbale n. 3-Allegato 1**), responsabile della costruzione del manufatto, gli scarichi dei servizi igienici confluiscono a fossa settica interrata tipo Imhoff non accessibile. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso emungimento d'acqua da pozzo artesiano ubicato all'interno dell'azienda, concesso in uso per l'attività unitamente ai terreni agricoli e all'impianto serricolo.

### **C (Appendice 2) – Vendita a bordo strada di prodotti agricoli**

Si tratta di un manufatto con struttura in legno, attualmente in stato di abbandono, in passato utilizzato per la vendita a bordo strada di prodotti agricoli. L'edificio ha struttura in legno lamellare, copertura a due falde di tavolato di legno lamellare impermeabilizzato superiormente con guaina bituminosa, tamponature realizzata con doppia pennellatura di masonite, serramenti in legno, presumibilmente di recupero, pavimento in calcestruzzo gettato a terra. Sul lato prospiciente la strada è presente un ingresso carrabile munito di serramento basculante di lamiera zincata. Il manufatto versa in stato di precaria manutenzione.

### **D (Appendice 2) – Alloggio del custode del fondo**

Lo stabile fu costruito quale centrale termica per gli impianti serricoli. Successivamente fu trasformato in alloggio del custode del fondo. È formato da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e due camere. Internamente sono presenti tutti gli infissi, ma mancano i serramenti. Gli infissi e i serramenti esterni sono di PVC, hanno vetri a taglio termico, sono di buona fattura e si presentano in ottimo stato di manutenzione. I soffitti e le pareti sono interessati da copiose infiltrazioni di umidità. I pavimenti e i rivestimenti della cucina e del bagno sono in gres. Il pavimento del soggiorno e delle camere è in finto parquet che si presenta deteriorato e scollato in numerosi punti. Una delle camere e il soggiorno sono soppalcati. Tali soppalchi sono tuttavia abusivi e, a causa dell'insufficiente altezza non sono sanabili e devono essere demoliti. L'immobile non è allacciato alle reti urbane, elettrica, idrica e, per tal motivo, è stato impossibile testarne il funzionamento. Gli scarichi fognari, per quanto dichiarato dalla proprietà e per quanto indicato negli elaborati autorizzativi edilizi, conferiscono a fossa interrata tipo Imhoff. Esternamente è presente un'ampia pergola con struttura in legno lamellare ad aria passante. L'impalcato, deteriorato dagli agenti atmosferici, necessita di urgente manutenzione.

---o0o---



**E (Appendice 2) – Ristorante e cucina dell’agriturismo**

Lo stabile è formato da ingresso, ampia sala ristorante, disimpegno e cucina, lavatoio, spogliatoio e bagno per il personale, bagni per gli ospiti, di cui uno attrezzato e dimensionato per soggetti diversamente abili. Esternamente è presente un’ampia pergola ad aria passante, realizzata con struttura di legno lamellare, utilizzata nel passato quale riparo per il servizio di ristorazione all’aperto. All’esterno, nell’area posteriore dello stabile, è presente un’ampia zona barbeque a servizio della cucina.

I pavimenti e rivestimenti sono di gress; gli infissi e serramenti esterni sono - apparentemente - in legno con vetri a taglio termico; gli infissi e i serramenti interni sono in legno tamburato. La zona cucina è compartimentata con porte REI.

La struttura, nel complesso, è in buono stato di manutenzione.

**F (Appendice 2) – Deposito**

L’edificio, adiacente al ristorante, è sorto a uso deposito. Di fatto il manufatto è stato abusivamente trasformato all’uso residenziale. L’appartamento è formato da ingresso cucina, corridoio, due camere e bagno. Il bene, realizzato con basso livello di finitura, versa in stato di totale abbandono.

Le superfici nette (calpestabili), riferite all’attuale uso dei locali, sono le seguenti:

SUPERFICI CALPESTABILI (stato attuale)														
B - Superfetzung int. serra			C - Rivendita a bordo strada			D - Alloggio del custode			E - Ristorante e cucina			F - Deposito (attualm.resid.)		
Descrizione originaria		Superficie	Descrizione		Superficie	Descrizione		Superficie	Descrizione		Superficie	Descrizione		Superficie
	Uff. Vendita	mq 18.28		Vendita prod.	mq 47.55		Ingr. Soggiorno	mq 30.69		Ingresso	mq 13.12		Ingr. Cucina	mq 11.15
	W.C.	mq 5.33					Bagno	mq 3.82		Sala ristorante	mq 126.90		Disimpegno	mq 7.27
	Monolocale	mq 21.83					Cucina	mq 5.68		Disimpegno	mq 2.54		Bagno	mq 3.61
	W.C.	mq 6.04					Camera	mq 11.20		Lavatoio	mq 5.45		Camera	mq 13.52
							Camera	mq 15.17		Spogliatoio	mq 2.97		Camera	mq 17.28
INTERNO			INTERNO			INTERNO			INTERNO	W.C.	mq 2.87	INTERNO		
										Disimpegno	mq 1.96			
										Cucina	mq 24.42			
										Antibagno	mq 3.19			
										Bagno	mq 3.24			
										Antibagno	mq 3.20			
										Bagno	mq 3.22			
	<b>totale</b>	<b>mq 51.48</b>		<b>totale</b>	<b>mq 47.55</b>		<b>totale</b>	<b>mq 66.56</b>		<b>totale</b>	<b>mq 193.07</b>		<b>totale</b>	<b>mq 52.83</b>
ESTERNO			ESTERNO			ESTERNO	Terrazza	mq 57.90	ESTERNO	Terrazza	mq 51.55	ESTERNO	Terrazza	mq 19.42
										Zona barbeque	mq 30.00			
	<b>totale</b>	<b>mq 0.00</b>		<b>totale</b>	<b>mq 0.00</b>		<b>totale</b>	<b>mq 57.90</b>		<b>totale</b>	<b>mq 81.55</b>		<b>totale</b>	<b>mq 19.42</b>

Le aree agricole esterne sono attualmente incolte. L’approvvigionamento d’acqua d’irrigazione avviene da emungimento di due pozzi artesiani (documentazione fornita dal debitore esecutato - **Allegato 7**)

----o0o----



• **QUESITO N. 2**

Con atto di pignoramento registro generale 31.419, registro particolare n. 24.730 del 25 novembre 2015, notificato il giorno 29 ottobre 2015, repertorio n. 6.091/2015, dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari a xxxxxxxx , nato a Cagliari l'11 agosto 1965 , a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sono stati sottoposti a esecuzione forzata i seguenti immobili:

- 1. diritto di proprietà per l'intero terreno in Quartu Sant'Elena censito in Catasto Terreni al foglio 59 mappale 6095 di 3 ettari 37 are 25 centiare;*
- 2. diritto di proprietà per l'intero di fabbricato in Quartu S. Elena loc. Su Lettixeddu, distinto in Catasto al Foglio 59 particelle 6097 e 6098 natura D8; tutti costituenti già oggetto di ipoteca a favore della XXXXXXXXXXXXX nonché sulle successioni , pertinenze , nuove costruzioni , ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altro esista e sia reputato immobile ai sensi di legge sugli immobili sopra descritti.*

La descrizione attuale del bene **non è conforme** a quella contenuta nel pignoramento.

Da una parte il terreno in Quartu Sant'Elena, censito in Catasto al foglio 59, particella 6095 di 3 ettari 37 are e 25 centiare (**punto "1" dell'atto di pignoramento**), con variazione del 20/12/2019, pratica n. CA0160841, presentata il 20/12/2019 (n. 160841.1/2019) è stato frazionato ed è ora censito nel Catasto dei terreni come segue: Foglio 59 particella 6379 di are 2 e centiare 70; foglio 59 particella 6380 di ettari 3 are 34 e centiare 55. Nella fattispecie i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

D'altra parte si rileva (**elaborazione in Appendice 2**) che le serre, perlopiù insistenti nei terreni agricoli attualmente censiti al foglio 59 particella 6380, nella realtà **sconfinano** in modo non affatto trascurabile nei terreni censiti al foglio 59, particella 6382, la cui proprietà è catastalmente intestata per la quota di 4/6 alla ditta xxxxxxxxxxxxxx . con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx , codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx , e per la quota di 2/6 alla ditta xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, quindi non al debitore esecutato.

• **QUESITO N. 3**

Le serre (**manufatti A e B in appendice 2**), adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale non necessitano d'essere dichiarate in Catasto. Non è stato dichiarato in Catasto il manufatto per la vendita a bordo strada di prodotti aziendali (**fabbricato C in appendice 2**). Considerata la precarietà del bene, sia dal punto di vista costruttivo sia della manutenzione, attualmente esaurita la sua fun-

---o0o---



zione, considerato che da tempo è in stato d'abbandono e quindi suscettibile di demolizione, si è ritenuto di attendere disposizioni del Giudice per procedere al suo accatastamento. Sono regolarmente dichiarati in catasto, a meno di poco significative modifiche interne ed esterne, l'alloggio del custode (**fabbricato D in appendice 2**) il ristorante dell'agriturismo (**fabbricato E in appendice 2**) e il deposito a servizio dell'agriturismo (**fabbricato F in appendice 2**).

• **QUESITO N. 4**

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 24 del 28/05/2015, il cespite pignorato ricade in zona omogenea "**E agricola**", **sottozona E3a\_vP** (artt. 18, 19, 20\_1, 20\_2, 20\_3 delle N.T.A.). Presso il comune di Quartu Sant'Elena è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (**Appendice 3**).

Nel PAI Sardegna (PSFF – 2022) l'area è in parte classificata come D4 (danno potenziale molto elevato).

Nel P.P.R. della Sardegna i terreni ricadono in ambito n. 27 (Golfo di Cagliari) all'interno della fascia costiera vincolata ex art. 143 D. lgs. 42/2004 – Beni paesaggistici ambientali.

Da accesso agli atti, eseguito presso il Comune di Quartu Sant'Elena, e successivo sopralluogo e rilevamento in loco di tutti i manufatti realizzati, è emerso quanto segue:

- le serre (**fabbricati A e B in Appendice 2**) e, presumibilmente, la centrale termica, attuale alloggio del custode (**fabbricato C in Appendice 2**), furono realizzate con Concessione edilizia n. 403 del 30/05/1968, rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Il comune non è stato tuttavia in grado di produrre gli atti relativi ed è pertanto impossibile verificare la conformità edilizia dei manufatti realizzati. La superfetazione abusiva realizzata internamente a una delle serre (**edificio B – Appendice 2**) a causa dei carenti requisiti di abitabilità, non può essere regolarizzata e dovrà quindi essere demolita.
- Con concessione edilizia n. 135 del 07/07/2006, rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , per la costruzione di un centro agrituristico con 11 posti letto, comprendente anche sanatoria in accertamento di conformità del deposito attrezzi (**Fabbricato F in Appendice 2**) e cambio di destinazione d'uso da locale caldaia a casa custode del fabbricato D (**Appendice 2**), fu avviata la realizzazione del ristorante dell'agriturismo (**Fabbricato E in Appendice 2**). L'edificio per 11 posti letto non fu mai realizzato . **L'alloggio del custode (Fabbricato D in Appendice 2)** presenta, rispetto al titolo edilizio rilasciato, le seguenti difformità:
  - a) maggiore estensione planimetrica dovuta a maggiore spessore delle murature esterne. Tale difformità eccede il 2% di legge;

---o0o---



- b) differente distribuzione interna degli ambienti;
- c) differente posizione e misura delle aperture esterne e conseguente difformità dei prospetti;
- d) realizzazione di soppalchi interni.

Le difformità di cui ai precedenti punti a), b), c), d) possono essere regolarizzate in accertamento di conformità. Le difformità di cui al precedente punto d) (realizzazione di soppalchi interni), a causa delle insufficienti altezze interne, non possono essere regolarizzate e, pertanto, deve richiedersi la demolizione delle opere non conformi.

Il deposito a servizio dell'agriturismo (**Fabbricato F in appendice 2**), rispetto al titolo edilizio acquisito, presenta le seguenti difformità edilizie:

- Ⓢ① differente distribuzione interna degli ambienti;
- Ⓢ② differente destinazione d'uso (è a residenziale invece che a uso deposito).

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate in accertamento di conformità.

- Con concessione edilizia n. 9 del 28/01/2011, rilasciata a xxxxxxxx (c.f. XXXXXXXXX) furono sanate le difformità edilizie realizzate in corso lavori presso il punto di ristoro dell'agriturismo (**fabbricato E in appendice 2**). Il fabbricato, a meno di poco significative differenze riscontrate, è conforme al titolo edilizio rilasciato.
- Con provvedimento unico n. 59 del 29/05/2017, emesso al termine di procedimento abilitativo in conferenza di servizi, avviato con DUAAP codice univoco 4899 prot. 67828 del 10/10/2016, fu infine realizzata la "*struttura lignea a doppia falda di 52.25 mq, per uso ripostiglio e vendita su strada dei prodotti agricoli*" (**Fabbricato C in appendice 2**). Il manufatto manca della tettoia posteriore e presenta, rispetto al titolo abilitativi rilasciato, difformità dei prospetti a causa della differente posizione e misura delle aperture esterne. Tali difformità possono essere regolarizzate in accertamento di conformità.
- Con pratica SUAP cod. univoco n. 180 prot. n° 16261 del 18/03/2011 è stata dichiarata l'agibilità del ristorante a servizio dell'attività di agriturismo (**Fabbricato E in appendice 2**).

#### • QUESITO N. 5

Il bene è occupato dalla famiglia del debitore esecutato (certificati **Allegato 3**) e, per la metà di una delle serre (edificio B in appendice A), pari circa 3000 mq, da impresa florovivaistica. Tale azienda detiene legittimamente due terzi circa dell'area coltivata della serra, pari a mq 2000, in forza di contratto di affitto di fondi rustici, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 (n. 626 del 08/04/2010 prodotto al CTU da parte dell'esecutato e, comunque, già in atti – **Allegato 6**). La medesima azienda esercita illegittimamente il possesso di ulteriori 1000 mq coltivati. La stessa azienda, in

---o0o---



forza del medesimo contratto di locazione, detiene altresì legittimamente mq 2000 di fondo agricolo adiacente alla serra. Il contratto d'affitto, tacitamente rinnovato per ulteriori sette anni con decorrenza 08/03/2017, ha validità fino al giorno 07/03/2024. Il canone d'affitto pattuito è di €. 12.000,00 annui, da corrispondersi in 12 rate mensili. Il canone d'affitto, rapportato all'oggetto del contratto, esclusa quindi la parte di serra posseduta e coltivata illegittimamente dal locatario, è congruo.

In seguito a istanza del CTU protocollo n. 393682 del 09/10/2023 (**Allegato 6**), rivolta Agenzia delle Entrate di Cagliari, sono anche emersi i seguenti contratti di locazione, stipulati sul cespite pignorato e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari come segue:

- a. contratto di affitto di fondo rustico n. 5178 Serie 3T registrato il 03.11.2016 (**Allegato 6**);
- b. contratto RLI telematico Denuncia di contratto verbale di locazione di beni immobili n. 5769 Serie 3T registrato il 24.11.2018 dal conduttore xxxxxxxxxxxxxxxx(**Allegato 6**).

Tali contratti, registrati in data successiva al pignoramento del cespite, per quanto riferito dal debitore esecutato, sarebbero stati rescissi e, anche per quanto constatato nel corso del sopralluogo peritale, gli immobili oggetto di locazione sono di fatto liberi.

• **QUESITO N. 6**

L'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

• **QUESITO N. 7**

I beni pignorati **sono liberi** da vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

• **QUESITO N. 8**

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico **né** vi è stata affrancazione da tali pesi.

• **QUESITO N. 9**

***Criterio di stima***

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il più attendibile criterio di stima è generalmente quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifi-

---o0o---





nitura, ubicazione, grado d'utilità, stato di manutenzione ecc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Per la residenza agricola e il punto di ristoro (**fabbricati D e E in appendice 2**) il sottoscritto CTU ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta) attingendo informazioni da professionisti e agenti immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Quartu Sant'Elena, riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore; Pubblicazioni F. Tamborrino; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore) e database informatici (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio –1° semestre 2023). Il parametro di valutazione unitario è riferito alla superficie commerciale del bene calcolata, come da Norma UNI EN 15733/2011 E D.P.R. 138/1998.

Per la stima dei terreni agricoli sono stati considerati i valori agricoli medi assunti dalla Regione Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2006, n. 9/18, pubblicata nel Supplemento Ordinario N. 4 al BURAS n. 13 del 24 aprile 2006, da applicarsi nelle espropriazioni per causa di pubblica utilità nello stesso anno 2006, rivalutati alla data del 31/10/2023, con applicazione dell'ultimo indice ISTAT disponibile.

Nell'applicazione del metodo sintetico comparativo è necessario determinare la superficie commerciale dell'immobile. A tal fine le eventuali attinenze e pertinenze sono da computarsi come quote d'incremento della superficie lorda coperta, al fine di arrivare a una valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio quali precisamente:

- il 100% dei muri interni e quelli perimetrali esterni, risultati tutti di spessore inferiore a 50 cm;
- il 100% della superficie interna dei vani principali e accessori direttamente comunicanti (bagni, corridoi, ingressi e simili);
- il 20% delle aree esterne (pergole, area barbeque) della residenza agricola e dell'agriturismo.

Le superfici commerciali sono riassunte come segue:

---o0o---



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
C- VENDITA PRODOTTI AZIENDALI					
Descrizione	Superficie lorda		Coeff. Raguaglio	Sup. Comm.le	
Sup. lorda interna	mq	52.25	100%	mq	52.25
	mq	52.25		mq	52.25
D - ALLOGGIO DEL CUSTODE DEL FONDO					
Descrizione	Superficie lorda		Coeff. Raguaglio	Sup. Comm.le	
Sup. lorda interna	mq	83.80	100%	mq	83.80
Sup. esterna (pergola)	mq	57.9	20%	mq	11.58
	mq	141.70		mq	95.38
E - RISTORANTE E CUCINA AGRITURISMO					
Descrizione	Superficie lorda		Coeff. Raguaglio	Sup. Comm.le	
Sup. lorda interna	mq	219.00	100%	mq	219.00
Sup. esterna (pergola, area barbeque)	mq	81.55	20%	mq	16.31
		300.55	100%	mq	235.31
F - DEPOSITO					
Descrizione	Superficie lorda		Coeff. Raguaglio	Sup. Comm.le	
Sup. lorda interna	mq	61.52	100%	mq	61.52
	mq	61.52		mq	61.52

### ***Stima dei fabbricati***

A Quartu Sant'Elena **non esiste un mercato di riferimento** per i fabbricati residenziali agricoli e produttivi ubicati nell'agro (zona OMI E6 - Suburbana/Sant'Andrea, Flumini). Si è pertanto dovuto fare riferimento al valore degli immobili residenziali in ambito non produttivo (ville e villini) applicando, successivamente, coefficienti di ragguaglio in funzione della tipologia e uso del fabbricato.

Il valore delle ville e villini, in normale stato conservativo, oscilla tra 1600,00 €/m<sup>2</sup> e 2200,00 €/m<sup>2</sup> per (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – OMI zona E6 - Suburbana/Sant'Andrea, Flumini - 1° semestre 2023);

Il dato è riferito all'unità di superficie lorda, dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento.

Dalle indagini di mercato eseguite in loco, pur in assenza di un mercato immobiliare dei beni agricoli e con destinazione terziaria, dai dati analizzati e dalle notizie assunte, appare equo stabilire che il più probabile valore commerciale dell'immobili residenziali in ambito produttivo (Fabbricato C - alloggio del custode) sia pari al minimo valore OMI di riferimento per ville e villini, ridotto del 20%: €1.280,00 /m<sup>2</sup>. Per i fabbricati aventi destinazione terziaria è altresì congruo stimare l'90% del minimo valore OMI di riferimento per ville e villini (Fabbricato D – Ristorante e cucine dell'agriturismo): €.

---o0o---



$$1600,00/m^2 \times 90\% = \text{€} 1.440,00/m^2.$$

Per quanto attiene, invece, gli immobili afferente l'attività agricola produttiva (Fabbricato F – Deposito), si ritiene altresì congruo assumere quale valore unitario di stima il 70% del valore residenziale. Quindi:

$$\text{€} 1.280,00/m^2 \times 70\% = \text{€} 896/m^2$$

Per la determinazione del valore commerciale unitario delle serre (Fabbricati A e B) valgono le seguenti considerazioni.

Il valore medio di una serra di vetro e acciaio, ragguagliato al metro quadrato di superficie commerciale, è di € 110/m<sup>2</sup>, al netto del valore del terreno agricolo. Tenuto conto che la vita media di un impianto serricolo è di circa 25/30 anni; considerato che le serre in argomento, sorte nel 1968, hanno l'età di 55 anni; che si è rilevata la presenza di numerosi vetri rotti e/o sostituiti con materiali non idonei di varia natura; che gli impianti versano perlopiù in stato di abbandono e necessitano, quindi, di onerosi interventi di manutenzione straordinaria; che non v'è alcuna certezza sul funzionamento degli impianti né del funzionamento dei dispositivi d'apertura; si può affermare che il valore di ciò che resta delle originarie strutture sia ridotto al 20% del valore al nuovo. Dunque:

$$\text{€} 110,00/m^2 \times 20\% = \text{€} 22,00/m^2$$

➤ **Stima delle serre (Fabbricati A e B in appendice 2)**

- Valore degli impianti:

$$\text{€} 22,00/m^2 \times 12.800 \text{ m}^2 = \text{€} 281.600,00$$

- A detrarre costi di demolizione e smaltimento della superfetazione interna abusiva (serra B), non sanabile: € 3.600,00

**L'attuale più probabile valore delle serre, nello stato in cui si trovano, è € 278.000,00**

➤ **Stima del manufatto a uso vendita del prodotto aziendale (Fabbricato C in Appendice 2)**

Un manufatto prefabbricato in legno, analogo a quello in argomento, può essere acquistato a nuovo al prezzo di € 6.000,00. Tenuto conto del sovrapprezzo per il titolo autorizzativo edilizio conseguito, il valore del bene, a nuovo, è il seguente:

- valore al nuovo del prefabbricato in legno	€ 6.000,00
- sovrapprezzo pratiche autorizzative	€ 2.000,00
Totale	€ 8.000,00

---o0o---



Al valore così determinato deve detrarsi:

- costi di sanatoria (spese tecniche incluse)	€. 1.000,00
- deprezzamento per precario stato del bene (a detrarre)	€. <u>3.000,00</u>
Totale	€. 4.000,00

**L'attuale più probabile valore di mercato del manufatto per la vendita del prodotto, nello stato in cui si trova, è €. 4.000,00**

➤ **Stima dell'alloggio del custode (Fabbricato D in Appendice 2)**

Il più probabile valore di mercato della residenza agricola è:

$$€ 1.280,00/m^2 \times m^2 95,38 = €. 122.086,40$$

Tale valore può essere arrotondato a €. **122.000,00** (euro centoventiduemila/00).

Avuto riguardo dello stato del bene (modifiche interne non sanabili, infiltrazioni di umidità nelle pareti e nei soffitti, assenza di serramenti interni ecc. - vedasi descrizione), necessitano le seguenti opere:

- demolizione di soppalchi;
- rifacimento di impermeabilizzazioni e risanamento di pareti e soffitti;
- ripristino di intonaci e nuova tinteggiatura interna ed esterna;
- rifacimento di pavimenti interni.
- Fornitura e posa in opera di serramenti interni.

Tali opere si quantificano sommariamente in €. 22.000,00.

Il valore del bene, nello stato in cui si trova, è dunque:

$$€. 122.000,00 - €. 22.000,00 = €. 100.000,00$$

Al valore così stimato devono applicarsi le seguenti detrazioni:

1. Aggiornamento del Catasto (oneri e spese tecniche)	€	1.500,00
2. Costi di sanatoria, incluse le spese tecniche	€	1.500,00
3. Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10%)	€	<u>10.000,00</u>
4. Totale detrazioni	€	13.000,00

**L'attuale più probabile valore di mercato dell'alloggio del custode del fondo, nello stato in cui si trova, al netto delle detrazioni e riduzioni è €. 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)**

➤ **Stima del ristorante e cucine afferenti l'agriturismo (Fabbricato E in Appendice 2)**

Il più probabile valore di mercato del bene è:

---o0o---



$$€ 1.440,00/m^2 \times m^2 235,3 = € 338.832,00$$

Al valore così stimato deve applicarsi la riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10%), pari a € 33883,20.

**L'attuale più probabile valore di mercato del ristorante e cucina afferente l'attività di agriturismo, nello stato in cui si trova, al netto delle riduzioni, è € 304.948,80, che può essere arrotondato a € 305.000,00 (euro trecentocinquemila/00)**

➤ **Stima del deposito (Fabbricato F in Appendice 2)**

$$€ 896,00/m^2 \times m^2 61,52 = € 55.121,92$$

valore può essere arrotondato a € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

Al valore così stimato deve applicarsi la riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10%), pari a € 5.500,00

**L'attuale più probabile valore di mercato del ristorante e cucina afferente l'attività di agriturismo, nello stato in cui si trova, al netto delle riduzioni, è € 49.500,00, che può essere arrotondato a € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)**

***Stima dei terreni agricoli***

Il sito, sebbene ubicato in prossimità di aree urbanizzate di buon pregio, è soggetto a vincoli che ne ostacolano il futuro sviluppo urbanistico ed edificatorio anche futuro (PAI Sardegna, D4 - danno potenziale molto elevato; P.P.R. della Sardegna - ambito n. 27, Golfo di Cagliari - fascia costiera vincolata ex art. 143 D. lgs. 42/2004 – Beni paesaggistici ambientali).

La vocazione primaria dell'area, quindi, è primariamente agricola. In tale ottica le serre, sebbene quasi completamente dismesse, sono suscettibili di coltivazione orticola, mentre i terreni residui, incolti da molto tempo, censiti nel catasto seminativi di classe 3, sono adatti a coltivazioni di tipo estensivo.

Il valore agricolo medio, assunto dalla Regione Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2006, n. 9/18, pubblicata nel Supplemento Ordinario N. 4 al BURAS n. 13 del 24 aprile 2006, da applicarsi nelle espropriazioni per causa di pubblica utilità dei terreni ricadenti nel Comune di Quartu Sant'Elena (regione agraria 12) è il seguente:

- Orto irriguo	€/ha	25.063,00
- Seminativo irriguo	€/ha	20.769,00

---o0o---



Calcolo della rivalutazione del capitale – Orto irriguo

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

Capitale Iniziale: € 25.063,00

Data Iniziale: 24/04/2006

Data Finale: 31/10/2023

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Aprile 2006

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal	Al	Cap. Riv.	Tasso	Giorni	Interessi
24/04/2006	24/04/2007	€ 25.413,88	2,50%	365	€ 635,35
24/04/2007	31/12/2007	€ 26.266,02	2,50%	251	€ 451,56
01/01/2008	24/04/2008	€ 26.266,02	3,00%	115	€ 248,27
24/04/2008	24/04/2009	€ 26.516,65	3,00%	365	€ 795,50
24/04/2009	31/12/2009	€ 26.942,73	3,00%	251	€ 555,83
01/01/2010	24/04/2010	€ 26.942,73	1,00%	114	€ 84,15
24/04/2010	31/12/2010	€ 27.669,55	1,00%	251	€ 190,28
01/01/2011	24/04/2011	€ 27.669,55	1,50%	114	€ 129,63
24/04/2011	31/12/2011	€ 28.546,76	1,50%	251	€ 294,46
01/01/2012	24/04/2012	€ 28.546,76	2,50%	115	€ 224,85
24/04/2012	24/04/2013	€ 28.872,58	2,50%	365	€ 721,81
24/04/2013	31/12/2013	€ 28.997,89	2,50%	251	€ 498,53
01/01/2014	24/04/2014	€ 28.997,89	1,00%	114	€ 90,57
24/04/2014	31/12/2014	€ 28.922,70	1,00%	251	€ 198,89
01/01/2015	24/04/2015	€ 28.922,70	0,50%	114	€ 45,17
24/04/2015	31/12/2015	€ 28.822,45	0,50%	251	€ 99,10
01/01/2016	24/04/2016	€ 28.822,45	0,20%	115	€ 18,16
24/04/2016	31/12/2016	€ 29.298,65	0,20%	251	€ 40,30
01/01/2017	24/04/2017	€ 29.298,65	0,10%	114	€ 9,15
24/04/2017	31/12/2017	€ 29.423,96	0,10%	251	€ 20,23
01/01/2018	24/04/2018	€ 29.423,96	0,30%	114	€ 27,57
24/04/2018	31/12/2018	€ 29.674,59	0,30%	251	€ 61,22
01/01/2019	24/04/2019	€ 29.674,59	0,80%	114	€ 74,15
24/04/2019	31/12/2019	€ 29.649,53	0,80%	251	€ 163,11
01/01/2020	24/04/2020	€ 29.649,53	0,05%	115	€ 4,67
24/04/2020	31/12/2020	€ 30.000,41	0,05%	251	€ 10,32
01/01/2021	24/04/2021	€ 30.000,41	0,01%	114	€ 0,94
24/04/2021	31/12/2021	€ 31.729,76	0,01%	251	€ 2,18
01/01/2022	24/04/2022	€ 31.729,76	1,25%	114	€ 123,88
24/04/2022	31/12/2022	€ 34.261,12	1,25%	251	€ 294,50
01/01/2023	24/04/2023	€ 34.261,12	5,00%	114	€ 535,04
24/04/2023	31/10/2023	€ 34.486,69	5,00%	190	€ 897,60

Indice alla Decorrenza: 127,4

Indice alla Scadenza: 119,2

Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,376

Totale Rivalutazione: € 9.423,69

Capitale Rivalutato: € 34.486,69

Totale Colonna Giorni: 6399

Totale Interessi: € 7.546,97

Rivalutazione + Interessi: € 16.970,66

Capitale Rivalutato + Interessi: € 42.033,66

---o0o---



**Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione - Seminativo irriguo**

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

Capitale Iniziale: € 20.796,00

Data Iniziale: 24/04/2006

Data Finale: 31/10/2023

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Aprile 2006

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
24/04/2006	24/04/2007	€ 21.087,14	2,50%	365	€ 527,18
24/04/2007	31/12/2007	€ 21.794,21	2,50%	251	€ 374,68
01/01/2008	24/04/2008	€ 21.794,21	3,00%	115	€ 206,00
24/04/2008	24/04/2009	€ 22.002,17	3,00%	365	€ 660,07
24/04/2009	31/12/2009	€ 22.355,70	3,00%	251	€ 461,20
01/01/2010	24/04/2010	€ 22.355,70	1,00%	114	€ 69,82
24/04/2010	31/12/2010	€ 22.958,78	1,00%	251	€ 157,88
01/01/2011	24/04/2011	€ 22.958,78	1,50%	114	€ 107,56
24/04/2011	31/12/2011	€ 23.686,64	1,50%	251	€ 244,33
01/01/2012	24/04/2012	€ 23.686,64	2,50%	115	€ 186,57
24/04/2012	24/04/2013	€ 23.956,99	2,50%	365	€ 598,92
24/04/2013	31/12/2013	€ 24.060,97	2,50%	251	€ 413,65
01/01/2014	24/04/2014	€ 24.060,97	1,00%	114	€ 75,15
24/04/2014	31/12/2014	€ 23.998,58	1,00%	251	€ 165,03
01/01/2015	24/04/2015	€ 23.998,58	0,50%	114	€ 37,48
24/04/2015	31/12/2015	€ 23.915,40	0,50%	251	€ 82,23
01/01/2016	24/04/2016	€ 23.915,40	0,20%	115	€ 15,07
24/04/2016	31/12/2016	€ 24.310,52	0,20%	251	€ 33,44
01/01/2017	24/04/2017	€ 24.310,52	0,10%	114	€ 7,59
24/04/2017	31/12/2017	€ 24.414,50	0,10%	251	€ 16,79
01/01/2018	24/04/2018	€ 24.414,50	0,30%	114	€ 22,88
24/04/2018	31/12/2018	€ 24.622,46	0,30%	251	€ 50,80
01/01/2019	24/04/2019	€ 24.622,46	0,80%	114	€ 61,52
24/04/2019	31/12/2019	€ 24.601,67	0,80%	251	€ 135,34
01/01/2020	24/04/2020	€ 24.601,67	0,05%	115	€ 3,88
24/04/2020	31/12/2020	€ 24.892,81	0,05%	251	€ 8,56
01/01/2021	24/04/2021	€ 24.892,81	0,01%	114	€ 0,78
24/04/2021	31/12/2021	€ 26.327,74	0,01%	251	€ 1,81
01/01/2022	24/04/2022	€ 26.327,74	1,25%	114	€ 102,79
24/04/2022	31/12/2022	€ 28.428,13	1,25%	251	€ 244,37
01/01/2023	24/04/2023	€ 28.428,13	5,00%	114	€ 443,95
24/04/2023	31/10/2023	€ 28.615,30	5,00%	190	€ 744,78

Indice alla Decorrenza: 127,4

Indice alla Scadenza: 119,2

Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,376

Totale Rivalutazione: € 7.819,30

Capitale Rivalutato: € 28.615,30

Totale Colonna Giorni: 6399

Totale Interessi: € 6.262,10

Rivalutazione + Interessi: € 14.081,40

Capitale Rivalutato + Interessi: € 34.877,40

---o0o---



Considerata la pregevole ubicazione del sito, non solo per il semplice esercizio dell'agricoltura, ma soprattutto in relazione all'attività agrituristica, si può ritenere che il valore agricolo delle aree debba essere equamente incrementato di due volte rispetto ai valori agricoli medi stabiliti dalla R.A.S..

Pertanto:

- Orto irriguo: € 42.033,66 x 2 = € 84.067,32/ha
- Seminativo irriguo: € 34.877,40 x 2 = € 69.754,80/ha

Dunque, considerato che la superficie lorda del fondo agricolo è di Ha 3.37.25, di cui orto irriguo (serre) ha 1.20.00 e seminativo irriguo ha 2.17.25 il valore di mercato del bene è calcolato come segue:

- Orto irriguo (serre):  
€./ha 84.067,32 x 1.20 ha = € 100.880,78
- Seminativo irriguo  
€./ha 69.754,80 x 2.1725 ha = 151.542,30

Il valore di mercato dei terreni pignorati, nello stato in cui si trovano, è di € 252.423,08 che può essere arrotondato a € 252.000,00.

**L'attuale più probabile valore di mercato dei terreni agricoli afferenti l'attività di agriturismo, è di complessivi € 252.000,00 (euro duecentocinquantaduemila/00)**

***Valore probabile del bene pignorato al netto delle riduzioni e detrazioni***

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato in cui si trova, è:

- Serre (fabbricati A e B)	€.	278.000,00
- Vendita prodotti aziendali (fabbricato C)	€.	4.000,00
- Alloggio custode (fabbricato D)	€.	87.000,00
- Ristorante e cucine agriturismo (fabbricato E)	€.	305.000,00
- Deposito (fabbricato F)	€.	50.000,00
- Terreni agricoli	€.	<u>252.000,00</u>
	Totale €.	976.000,00

**Il valore attuale più probabile del bene pignorato, al netto delle riduzioni e detrazioni è di complessivi € 976.000,00 (euro novecentosettantaseimila/00)**

---o0o---





• **QUESITO N. 10**

**Non** sono state accertate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali non pagate.

**APPENDICE**

1. Mappe censuarie;
2. aerofoto e piante del fabbricato nello stato attuale;
3. certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
4. documentazione fotografica.

**ALLEGATI**

1. Verbali di sopralluogo;
2. accesso agli atti Comune di Quartu Sant'Elena;
3. residenza e stato civile dell'esecutato;
4. visure storiche catastali;
5. note di trascrizione degli atti notarili di provenienza;
6. contratti di locazione;
7. documentazione pozzi artesiani.

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 24 facciate, n. 4 elaborati in appendice e n. 7 allegati, precedentemente elencati.

Cagliari, 14/12/2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. Giancarlo Orrù

---o0o---

