

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 521/11**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Promosso da

[REDACTED]

contro

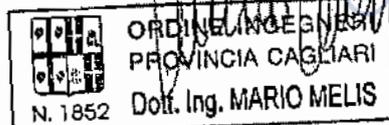
[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELLA ESECUZIONE :**  
**Dott. Stefano Greco**

**C.T.U. :**  
**Ing. Mario Melis**



**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 521/11

Promosso da

contro

### RELAZIONE TECNICA

#### PREMESSA

Convocato per l'Udienza del 26 ottobre 2012 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott. Stefano Greco, il sottoscritto Dott. Ing. Mario Melis, nato a Cagliari il 12/06/1955, con studio tecnico professionale in Cagliari, viale Diaz 97, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cagliari col n. 1852, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe. Nel corso di tale Udienza, il sottoscritto C.T.U. giurando secondo la formula di rito, accettava l'incarico conferitogli di seguito riportato.

#### INCARICO

*Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art.173bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:*

**1) 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;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non iscritti

**2) 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.);

**3) accerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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 ;

**4) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**6) 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 L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del Divo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

**7) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, In quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8) se** l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**9) accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**10) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

**12) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

**a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**b) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

**c) intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

**d) depositi** quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito CDROM redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

**e) alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

**f) alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**g) segnali** tempestivamente al custode (o se nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**h) formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

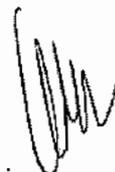
## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### ACCERTAMENTI

Tramite raccomandata A.R. il sottoscritto comunicava la data del sopralluogo presso il bene pignorato al proprietario e custode Sig. [REDACTED]

In data 17/01/2013 alle ore 9.00 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del Sig. [REDACTED]. In quella sede effettuava tutte le operazioni necessarie per il rilievo e le relative fotografie (allegato n.1).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In data 03/01/2013 , 08/01/2013 e 26/02/2013 il sottoscritto effettuava le indagini presso il Comune di Castiadas e controllava la documentazione disponibile.

In momenti diversi il sottoscritto effettuava dei controlli e richiedeva i necessari certificati presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. A conclusione di tutto ciò redigeva la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione.

## **QUESITO N. 1**

### **1.1 Prima verifica**

All'istanza di vendita il creditore pignorante ha allegato la documentazione completa di cui all'art.567 del c.p.c.. Questa documentazione è stata verificata dal sottoscritto presso l'Agenzia del territorio per i venti e più anni precedenti la data del pignoramento . Per cui non è stata necessaria alcuna comunicazione al Giudice e al creditore pignorante.

### **1.2 Dati catastali dell'immobile**

Dall'esame dei dati riportati presso l'Agenzia del Territorio risultava quanto segue in riferimento agli immobili pignorati (allegato n.2-3) .

## **1) TERRENO**

Comune di Muravera (comune censuario)

Provincia di Cagliari

Catasto Terreni

Unità immobiliare

Dati identificativi :

Sezione urbana :	
Foglio :	44
Particella :	742
Sub :	---
Qualità :	Seminativo
1	3
Superficie:	ettari 1 , are 34 , centiare 90
Reddito:	Domenicale = Euro 66.19 Agrario = Euro 24.38
Indirizzo :	---

Intestati :

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Dati derivanti da :

Tipo mappale del 22/10/2007 n. 535480.1/2007 in atti dal 22/10/2007 (protocollo n. CA0535480)

## 2) FABBRICATO (albergo)

Comune di Muravera (comune censuario)

Provincia di Cagliari

Catasto fabbricati

Unità immobiliare

Dati identificativi :

Sezione urbana :	
Foglio :	44
Particella :	743
Sub :	---
Categoria :	D/2- Alberghi e Pensioni
Classe :	---
Consistenza :	---
Rendita :	Euro 4.678,00
Indirizzo :	Località Sabadi SNC piano S1-T

Intestati :

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Dati derivanti da :

variazione nel classamento del 24/02/2009 n. 4843.1/2009 in atti dal 24/02/2009 (protocollo n. CA0087855) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

### 1.3 Titolo di provenienza e passaggi di proprietà dal 07/10/1991

Di seguito vengono descritti sinteticamente i passaggi di proprietà descritti nella Relazione allegata agli atti di cui all'art.567 del c.p.c. verificati e integrati dal sottoscritto in seguito alle visure presso l'Agenzia del Territorio e il Comune.

Il fabbricato si trova su area sita in località Sabadi , "comune amministrativo" di Castiadas, originariamente individuata nel Catasto Terreni del "comune censuario" di Muravera al F.44 mapp. 251, diventata poi mapp 742 in seguito alla costruzione dell'albergo.

In data **27/04/1976** [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, diventano proprietari, in base a atto di vendita con patto di riservato dominio a rogito del dott. Riccardo Frediani Notaio in Mandas, trascritto in data 26/05/1976 ai nn 8606/7549 di un area registrata nel Catasto Terreni del "Comune censuario" di Muravera come di seguito :

Foglio	mapp	qualità	classe	superf.	RD	RA
44	251	Pascolo cespugliato	2	ha 1 are 39 ca 20	€ 3,59	€ 2,16

In data **08/07/2004** viene firmato dall'ERSAT (Ente regionale di sviluppo e assistenza tecnica in agricoltura) un atto di quietanza e la rinuncia a riservato dominio (costitutivo di vincolo di indivisibilità) relativo al terreno suddetto (assieme ad altri) con autenticazione del Dott.ssa Paola Vassena, notaio in Cagliari, rep. 57512, trascritto in data 22/07/2004 ai nn. 27144/18970. Con detto atto il fondo è soggetto a vincolo di indivisibilità, ai sensi della legge 03/06/1940, e non può essere alienato, tranne che in favore dell'ente che ha disposto il vincolo (ERSAT) o di coltivatori diretti o altri manuali e abituali coltivatori. Nel Catasto Terreni viene registrato dal **08/07/2004** come unico intestatario [redacted] con quota di proprietà 1/1 in seguito l'atto di quietanza suddetto, rogito Dott.ssa Paola Vassena, notaio in Cagliari, rep. 57512, con voltura n.13529.1/2004 in atti dal 15/12/2004 (prot. N. CA0318235).

In data **15/10/2004** con Atto di donazione accettata a rogito del Dott. Fadda Ugo, Notaio in Muravera, rep. 4033, trascritto in data 02/11/2004 ai nn. 40212/27720, la situazione della proprietà dell'area cambia nella seguente:

immobile C.T.	proprietà	quota
F. 44 mapp. 251	• [redacted]	1/1

Detta voltura veniva registrata in atti nel Catasto terreni in data 04/01/2005 repertorio n. 4033.

In data **23/05/2006** viene rilasciata dal Comune di Castiadas la Concessione edilizia n. 043 relativa al progetto di "Costruzione di un punto di ristoro in una azienda agricola esistente sita in località Sabadi" a nome della [redacted] con sede in [redacted] rappresentata dalla Sig.ra [redacted]

Il progetto è predisposto e firmato dal Geom. Andrea Zedda, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Cagliari col n. 2190 (allegato n. 4).

E' da notare che la Sig.ra [redacted] risulta essere la moglie del Sig. [redacted] custode debitore degli immobili eseguiti.

In data **17/10/2006** viene presentata la Comunicazione inizio lavori (prot. 8021/VI/3) a nome di [redacted] in qualità di proprietaria, e del Geom. [redacted], in qualità di Direttore dei lavori che fissa per lo stesso giorno l'effettivo inizio dei lavori di cui alla suddetta Concessione Edilizia n. 043 del 23/05/2006.

In questa comunicazione viene appropriatamente variata la descrizione dei lavori definendoli: "Realizzazione di un punto di ristoro con n. 10 posti letto e opere a servizio dell'attività, in un azienda agricola esistente, distinta nel N.C.T. (ora C.T.) al foglio 44, mappali 251, 252, 253."

In data **27/12/06** viene iscritta una Ipoteca volontaria presso l'"Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare" (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari a favore del Banco di Sardegna a garanzia di un mutuo concesso dall'Istituto alla ditta [redacted]

██████████ con rogito del Dr. Ugo Fadda , Notaio in Muravera, del 15/12/2006 rep.6533/2453 (vedi prg. 1.4 della relazione).

In data **08/03/2007** viene trasmessa presso il Catasto Terreni una tabella di variazione colturale (ex d.l. 262/2006) n. 25512.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (prot. n. CA0140236) in cui si suddivide il terreno nelle seguenti due parti :

Foglio	mapp	porzione	qualità	classe	superf.	RD	RA
44	251	AA	Seminativo	4	are 70 ca 00	€ 5.42	€ 3.62
		AB	Pasc.Cespugl.	2	Are 69 ca 20	€ 1.79	€ 1.07

In data **10/08/2007** presso il Catasto Terreni si procede alla Variatione d'ufficio n. 72690.1/2007 in atti dal 10/08/2007 (prot.n. CA0504183)- Istanza n. 504149/07 ex d.l. 262/2006- ripristinando in parte la situazione originaria del terreno :

Foglio	mapp	qualità	classe	superf.	RD	RA
44	251	Seminativo	1	ha 1 are 39 ca 20	€ 68.30	€ 25.16

In data **11/06/2007** viene presentata presso il Comune di Castiadas un Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne sempre a nome della ██████████ su progetto firmato dal Geom. Andrea Zedda, relativa a varianti in corso d'opera sulla organizzazione degli spazi interni .

In data **24/07/2007** viene rilasciato il Certificato di Agibilità (prot. n. 4505/2007) per i lavori di cui alla C.E. n. 043/2006 e successiva DIA del 11/06/2007 "relativi ai locali da destinare ad uso ricettivo (punto Ristoro)" in seguito alla Comunicazione fine lavori e Dichiarazione di conformità del Direttore Lavori del 27/06/2007, della dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla Ditta ██████████ della prova di avvenuta presentazione di Iscrizione in Catasto, dell'autorizzazione allo scarico, del parere positivo della ASL n.8 . (allegato n. 5)

In data **22/10/2007** viene presentato il Tipo mappale n.535480.1/2007 In atti dal 22/10/2007 (prot.n. CA0535480) che sopprime la particella F. 44 mapp. 251 per generare nel Catasto terreni del "Comune censuario" di Muravera :

Foglio	mapp	qualità	classe	superf.	RD	RA
44	742	Seminativo	1	ha 1 are 34 ca 90	€ 66.19	€ 24.38
44	743	Ente urbano		ha 0 are 04 ca 30		

Intestato a ██████████

In data **02/04/2008** con nota n. 1504.1/2008 in atti dal 02/04/2008 (prot. N. CA0184858) viene proposta la costituzione e il classamento (D.M. 701/94) della nuova unità immobiliare presso il Catasto Fabbricati del "Comune censuario" di Muravera:

Foglio	mapp	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
44	743	---	D/8	---	----	€ 3.440,00

Intestato a ██████████

In data **24/02/2009** con nota n. 4843.1/2009 in atti dal 24/02/2009 (prot. N. CA0087855) viene rettificato il classamento e la rendita (D.M. 701/94) della suddetta unità immobiliare presso il Catasto Fabbricati del "Comune censuario" di Muravera diventando :

Foglio	mapp	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
44	743	---	D/2 (Alberghi e pensioni)	---	---	€ 4.678,00

Intestato a [redacted] proprietà : 1/1

In data **07/10/2011** viene trascritto presso l' "Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare" (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari l' atto esecutivo di pignoramento di cui alla presente C.T.U. (vedi prg. 1.4 della relazione).

#### 1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 07/10/1991,

Di seguito sono riportate le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili della presente perizia e al Sig. [redacted]

Ipoteca volontaria di € 420.000,00 iscritta in data 27/12/2006 al nn. 53170/9401 a garanzia di mutuo pari a € 210.000,00 a favore della ditta " [redacted]

Pubblico ufficiale : Notaio Ugo Fadda – Muravera – rep.nn 6533/2453 del 15/12/2006

Immobilabile : Catasto Terreni : Comune censuario di Muravera (CA), F 44 mappale 251

A FAVORE : Banco di Sardegna s.p.a.

CONTRO : Soggetto terzo datore d'ipoteca : [redacted]

Trascrizione del 07/10/2011 ai nn. 29786/21134 di verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : Tribunale di Cagliari rep. 4192 del 06/07/2011

Immobilabile 1 : Catasto Terreni : Comune censuario di Muravera(CA), F 44 mappale 742

Immobilabile 2 : Catasto Fabbricati : Comune censuario di Muravera (CA), F 44 mappale 743

A FAVORE : [redacted]

CONTRO : [redacted]

I documenti suddetti sono stati citati nella relazione notarile fornita dal creditore pignorante e verificati dal sottoscritto presso l' Agenzia del territorio.

E' da notare che nella trascrizione del Pignoramento gli immobili pignorati sono stati identificati con comune errato : il comune di Castiadas non è presente nel catasto ; il comune censuario è ancora Muravera.

#### 1.5 Mappe censuarie

In allegato viene fornita:

- 1) stralcio estratto di mappa scala 1:4000 del catasto terreni fornita dal Agenzia del Territorio (allegato n. 6)
- 2) la planimetria catastale scala 1:200 dell' immobile fornita dall'agenzia del territorio (allegato n.7).

#### 1.6 Atto di provenienza ultraventennale

Come già detto tale documentazione è stata fornita dal creditore pignorante .

### **QUESITO N. 2**

#### 2.1 Dati identificativi dell'immobile

Vengono di seguito descritti gli immobili , oggetto di preventivo sopraluogo effettuato dal sottoscritto il giorno 17/01/2013 alle ore 9.00, in presenza del proprietario : il Sig. XXXXXXXXXX

Comune : Castiadas (CA)  
Indirizzo : località Sabadi  
Piano : terra - scantinato  
Dati catastali : vedi paragrafo 1.2

#### 2.2 Caratteristiche generali degli immobili

##### Descrizione del terreno (allegato n.8)

Il terreno è pianeggiante e ha una superficie di ha 1.39.20 ( 13.920 mq) di forma pressoché esagonale e irregolare, con ingresso posto a nord su una strada vicinale in terra battuta e distante circa 100 m da un'altra strada asfaltata . La destinazione di utilizzo riportata in catasto è "seminativo - classe 1". In realtà il terreno è praticamente diviso in due parti con aree pressoché uguali. Una di queste due superfici risulta libera, ma non presenta alcuna lavorazione (aratura, erpicatura, etc) . L'altra parte accoglie la struttura ricettiva; in particolare il fabbricato/albergo è circondato da un prato contornato di varie essenze arbustive e floreali per un totale di ca 1300 mq.. Infine sono presenti lungo i confini alberi di alto fusto utilizzati come frangivento .

##### Descrizione fabbricato (allegato n.9-10)

L'immobile è classificato come D/8 dall'Ufficio del Catasto quindi come "albergo o pensione". Trattandosi di intervento realizzato in zona E agricola , urbanisticamente viene definito "punto di ristoro". "Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, nonché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. (art. 4 - DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA 20 DICEMBRE 1983, N. 2266/U.-REGIONE SARDEGNA cosiddetto "decreto Floris").

Il fabbricato è posto in posizione molto arretrata rispetto alla strada vicinale in terra battuta e si sviluppa per un solo piano fuori terra e una piccola parte interrata.

La forma del fabbricato è a L disposta in modo da realizzare verso sud-est un loggiato per tutta la sua lunghezza prospiciente un area dotata di prato all'inglese attrezzato con casupola per il barbecue.

Nel lato rivolto verso l'ingresso del lotto (lato nord) sono presenti due altri loggiati molto più piccoli posti davanti a due ingressi per il fabbricato, di cui uno principale.

Al termine dello stesso lato è presente un locale interrato destinato a garage dotato di rampa di accesso a sviluppo curvilineo.

Nell'altro lato (verso ovest) infine è presente una lunga zona coperta destinata a parcheggio.

Dall'ingresso principale si accede al salone destinato al pranzo ed al soggiorno dotato di grande camino con annessi angolo ricezione e bagni.

Da questo salone si può passare alla zona cucina con annessa zona dispensa e zona lavaggio, per poi arrivare ad un andito che unisce due camere con due bagni di cui uno annesso. Detti ultimi ambienti presentano un soffitto ribassato per dare origine a sottotetto accessibile.

Dal salone si può accedere al grande loggiato rivolto a sud-est sostenuto da pilastri in granito. Il loggiato funge da filtro e collegamento per le altre cinque camere poste nell'altra ala del fabbricato e tutte (come le precedenti) affacciate su di esso. Queste camere sono dotate di bagni di cui due per diversamente abili.

Il loggiato, come detto, a sua volta si affaccia sull'ampio prato all'inglese.

### 2.3 Situazione al contorno

Il terreno si trova in una zona pianeggiante del Sarrabus a circa 6 km in linea d'aria dal mare e alle pendici del sistema montuoso dei Sette fratelli.

Dista ca 3 km di strada da Olia Speciosa, 4 km da Castiadas, 11 km dal centro di Costa Rey, ed è a pochi minuti dalla "foresta de S'acqua Callenti".

La zona pianeggiante del Sarrabus ha una spiccata vocazione agricola che è stata incentivata, dopo la cessazione della colonia penale agricola nel 1952, dall'E.T.F.A.S. (Ente di Trasformazione Fondiaria Agraria della Sardegna - poi E.R.S.A.T.) che cercò di attuare la riforma agraria costituendo 405 poderi, scesi a 216 nel 1968.

Negli anni '60 arrivarono a Castiadas dei profughi italiani, originari della Tunisia che si stabilirono soprattutto nelle località di Sabadi, Orteduso e San Pietro, diventando in seguito assegnatari.

Con L.R. n. 24 dell'11 Marzo 1986 il Comune di Castiadas si è costituito in forma autonoma, affrancandosi così dalle varie amministrazioni dei Comuni madre di Villaputzu, San Vito e Muravera e incentivando l'economia di tipo turistico con la creazione di nuovi villaggi e nuovi alberghi sulla costa. Contestualmente nella fascia interna (classificata agricola) si sono create alcune iniziative di tipo agriturismo.

L'immobile di cui alla presente C.T.U. rientra tra queste ultime iniziative.

I terreni limitrofi sono destinati a seminativi, frutteti (agrumi), vigneti e oliveti (vedi sito Regione Autonoma Sardegna - Sardegna Mappe- carta "uso del suolo" -

link:<http://www.sardegnaeoportale.it/webgis/sardegnamappe/mappa.html?mapname=carte%20tematiche>).

Le costruzioni edilizie dell'entroterra sono concentrate nei veri centri abitati: Olia Speciosa, Castiadas, Camisa, etc. Tuttavia sono presenti anche costruzioni isolate che però il P.U.C. attuale disincentiva per evitare la dispersione sul territorio permettendone la realizzazione solo in determinate zone ristrette.

La tipologia edilizia è comunque in genere monofamiliare ad uno-due piani, in muratura con tetto a falde.

Le strade sono di sufficiente percorribilità e permettono un facile collegamento con il centro dei paesi suddetti. Questi sono ormai facilmente collegati con Cagliari (porto e aeroporto) grazie alla nuova strada a scorrimento veloce.

Il Comune si suddivide tra i due centri abitati di Olia Speciosa e Castiadas che sono serviti da mezzi pubblici di trasporto per il facile collegamento all'hinterland e ai grossi centri. Non sono presenti ospedali (il più vicino a Muravera), ma scuole elementari e

medie, uffici postali, banche, farmacie e attività commerciali e artigianali nei vari settori alimentare, servizi, svago, anche se soprattutto di tipo stagionale. Con l'apertura della nuova strada è in corso, crisi economica permettendo, un notevole sviluppo urbanistico ed economico principalmente nella zona a ridosso della fascia costiera, con ripercussioni anche nell'entroterra agricolo.

#### 2.4 Descrizione dell'immobile da un punto di vista statico costruttivo

L'immobile pignorato si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione essendo stato completato da pochi anni (2007).

La struttura portante è in muratura di laterizio così come le tramezzature. Il porticato è invece sostenuto da pilastri in granito monoblocco. La muratura del garage interrato è realizzato in cemento armato mentre il solaio in laterocemento.

Il solaio di copertura di tutto l'immobile è realizzato in legno adeguatamente dimensionato con struttura portante e tavolato in vista; il materiale di copertura è tegole curve.

Il tutto debitamente intonacato e tinteggiato, escluso l'interno del garage coperto. Alcune parti dei prospetti sono stati rivestiti con muratura a spacco faccia a vista.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in piastrelle monocottura e bicottura.

Il garage interrato non è intonacato e ha un pavimento in battuto di cemento.

Gli infissi interni e esterni sono in legno verniciato con vetro camera.

Gli apparecchi sanitari e gli impianti igienico sanitari sotto traccia sono a norma e collegati alla rete pubblica (ex ESAF) per la fornitura dell'acqua e ad una fossa imhoff (con successiva subirrigazione) per quanto riguarda gli scarichi.

L'impianto elettrico, telefonico e TV sono anch'essi sottotraccia con numero di prese e punti luce adeguato.

Non è presente impianto di condizionamento né di riscaldamento per le camere, mentre come detto nel salone principale è presente un grande camino. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una serie di caldaie a gas poste esternamente.

Il loggiato è pavimentato con piastrelle di ceramica, mentre un marciapiede in battuto di cemento circonda tutto il fabbricato. La copertura del loggiato è anch'essa in legno a vista con gronde e pluviali in rame per l'allontanamento delle acque piovane.

La copertura della zona parcheggi è infine realizzata con struttura in legno (travi e pilastri) e copertura in lamiera grecata. La pavimentazione di questa zona è in terra battuta.

#### Altezze

Il fabbricato ha una copertura a due falde sostenute da un trave in legno nel colmo; le altezze interne (misurate dall'intradosso delle travi principali al pavimento) vanno da 3,67 m ai bordi fino a 4,60 m nel centro, con altezza media di 4,13 m.

La zona cucina è soppalcata e controsoffitata con altezza interna costante di 3,00 m; il soppalco è presente anche nell'andito e nell'ultima camera con bagno, ma questa volta è realizzato in legno a vista e con altezza interna di 2,54 m (misurate dall'intradosso delle travi al pavimento).

I corrispondenti sottotetti hanno una altezza interna media di 1,40 m.

I loggiati hanno invece una altezza media di 2,88 m; mentre la copertura dei parcheggi ha una altezza media di 2,63 m.

Il garage interrato ha infine una altezza di 2,53 m.

#### 2.5 Superfici

La Superficie calpestabile (coincidente con la superficie utile abitabile) e delle pertinenze dei vari ambienti è la seguente (allegato n.9-10):



SUPERFICI CALPESTABILI	
LOCALE	mq
Salone	56,27
wc a	2,10
wc b	3,82
andito	3,06
cucina	40,45
camera 1	9,84
wc 1	4,31
andito	9,90
camera 2	15,06
wc 2	6,43
camera 3	15,40
wc 3	4,14
camera 4	15,40
wc 4	4,14
camera 5	15,20
wc 5	4,32
camera 6	15,20
wc 6	4,32
camera 7	15,20
wc 7	4,32
soppalco cucina	42,45
soppalco camera	30,33

<b>totale</b>	<b>321,66</b>
---------------	---------------

SUPERFICI PERTINENZE	
LOCALE	mq
loggiato sul prato	105,28
loggiato ingresso	14,51
loggiato	10,03
parcheggio coperto	100,46
garage interrato	44,66

<b>totale</b>	<b>274,94</b>
---------------	---------------

### **QUESITO N. 3**

La descrizione attuale del bene corrisponde con i dati del pignoramento, a parte il nome del Comune che nel pignoramento è indicato come Castiadas , ma nel Catasto è indicato come Muravera. Questo perché il comune di Castiadas (M288) è di recente formazione, per cui si continua a utilizzare il vecchio comune censuario di Muravera (F808).

Quindi "i dati riportati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene".

### **QUESITO N. 4**

La mappa catastale del terreno corrisponde generalmente con quanto rilevato nel sopralluogo .

La planimetria del fabbricato reale presenta le seguenti difformità :

- non è presente il parcheggio coperto
- le altezze medie interne della planimetria catastale sono pari a 3.00 m; nel rilievo solo la zona cucine ha quell'altezza, mentre l'altro soppalco ha una altezza di 2.54 e il resto

degli ambienti ha una altezza media di 4,13 mq . Lo stesso dicasi per il garage interrato che nella planimetria catastale è pari a 2,40 m , mentre nel rilievo 2,78 m.

- Non sono state riportate in maniera chiara le zone soppalcate.

### **QUESITO N. 5**

Per il P.U.C. (settembre 2005) l'area ricade in zona Agricola E2 in cui "sono incluse le aree con buona attitudine agronomica di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni , utilizzate prevalentemente per allevamenti zootecnici e per seminativo".

Per le "norme di attuazione" sono ammessi anche fabbricati per la residenza strettamente connessa alla conduzione agricola del fondo.

E' ammessa anche attività agrituristica .

L'indice di fabbricabilità per la residenza è di 0.02 mc/mq , con una superficie minima di intervento pari a 3.00 ha.

L'altezza massima per le residenze è 6,50 m con numero non superiore a due piani o fuori terra. (allegato n.11)

E' da notare che il progetto originario del fabbricato pignorato , come risulta dalla relazione tecnica, è stato presentato nel 2003 e che in quella data il precedente P.U.C. prevedeva un indice di fabbricabilità pari allo 0.03 mc/mq.

### **QUESITO N. 6**

#### **6.1 Permisso di costruire**

Come detto l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato sulla base della Concessione Edilizia n. 043 del 23/05/2006 relativa al progetto di " [redacted] punto di ristoro in una azienda agricola esistente sita in località Sabadi" a nome della [redacted] di [redacted] s. con sede [redacted] di rappresentata dalla Sig.ra [redacted] e residente in [redacted] (allegato n.4)

Il progetto è stato predisposto e firmato dal Geom. [redacted], iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Cagliari col n. 2190.

Successivamente , prima della fine dei lavori, in data 11/06/2007 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne sempre a nome della [redacted] S. e su progetto (formato dalle sole piante) firmato dal Geom. [redacted] relativa a varianti in corso d'opera sulla organizzazione degli spazi interni .

#### **6.2 Certificato di abitabilità**

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 24/07/2007 col prot. n. 4505/2007 specificatamente per i lavori di cui alla C.E. n. 043/2006 e successiva DIA del 11/06/2007 "relativi ai locali da destinare ad uso ricettivo (punto Ristoro)" in seguito alla Comunicazione fine lavori e Dichiarazione di conformità del Direttore dei lavori [redacted] del 27/06/2007, della dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla Ditta [redacted], della prova di avvenuta presentazione di iscrizione in Catasto, dell'autorizzazione allo scarico, del parere positivo della ASL n.8 (allegato n.5).

#### **6.3 Conformità della costruzione alla concessione edilizia**

Presso il comune di Castiadas sono conservate le tavole del progetto originario e della DIA (allegato n. 12).

Dal confronto della situazione attuale dell'immobile con il suddetti progetti si possono fare i rilievi di seguito riportati e relativi all'immobile pignorato.

1. La posizione del fabbricato rispetto al lotto è stata variata rispetto al progetto (ma corrisponde nella planimetria catastale) .

2. Il garage interrato non è previsto nei progetti originari (ma è presente nella planimetria catastale).
3. La zona coperta per i parcheggi non è previsto nei progetti originari.
4. Le altezze interne non corrispondono con quelle riportate nelle sezioni del progetto originario. In particolare :
  - a. L'altezza di colmo interna passa da 3.70 m (progetto) a 4.50 m (reale);
  - b. L'altezza di gronda interna passa da 3.45 m (progetto) a 3.67 m (reale) ;
  - c. L'altezza interna sotto la zona soppalcata nella zona cucina passa da 3.20 m (progetto) a 3.00 m (reale) ;
  - d. L'altezza interna sotto la zona soppalcata nella zona letto a nord-est passa da 3.20 m (progetto) a 2.54 m (reale) ;

Da notare che l'altezza esterna utile ai fini volumetrici rimane invariata (3,60 m) per cui non vi è aumento di cubatura.

Tutti i suddetti interventi sono stati realizzati senza permesso di costruzione (concessione, DIA, opere interne) non essendo presente la relativa documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune, né domanda di sanatoria.

#### Stima costi di regolarizzazione opere illecite

In base alla propria esperienza e alle informazioni fornite dai tecnici dell'Ufficio tecnico il sottoscritto può asserire che le opere irregolari suddette possono essere sanate con "accertamento di conformità" di cui all'art. 36 DPR 380/2001 (ex art.13 legge 47/85) .

Applicando le relative sanzioni (per legge pari al doppio degli oneri del "costo di costruzione"), soprattutto al garage interrato e al parcheggio coperto, la sanzione diventa di € 12.000,00

Il soppalco sopra la camera da letto non può essere demolito per cui se ne dovrà cambiare destinazione d'uso trasformandola in locale deposito.

Ai suddetti costi per le sanzioni si devono aggiungere i costi di un professionista (parcella+ oneri di legge) per la pratica di "accertamento di conformità" presso il Comune e di aggiornamento in catasto fabbricati (DOCFA) che il sottoscritto stima in € 3.000,00.

Per cui l'importo totale necessario per regolarizzare gli illeciti è di € 15.000,00.

#### **QUESITO N. 7**

L'immobile pignorato oggetto della presente relazione può essere venduto solo in un unico lotto.

#### **QUESITO N. 8**

L'immobile non ricade in queste condizioni.

#### **QUESITO N. 9**

L'immobile è libero da conduttori e utilizzato dal proprietario che vi abita con la famiglia come risulta dallo stato di famiglia.

#### **QUESITO N. 10**

L'immobile non ricade in queste condizioni.

## **QUESITI N. 11**

L'atto di vendita relativo al terreno originario (F. 44 mapp. 251) e stipulato da [redacted] in data 27/04/1976 era soggetto ai seguenti vincoli:

1. di riservato dominio da parte dell'ETFAS (art. 17 legge 12/05/50 n.230),
2. di indivisibilità (art.4 c.1 legge 29/05/67 n. 379 e art.1 legge 03/06/40 n. 1078),
3. di inalienabilità ( art. 4 c.2 legge 29/05/67 n.379) .

Successivamente con l' "atto di quietanza e rinuncia di riservato dominio" firmato dall'ERSAT (ex ETFAS, oggi LAORE) in data 08/07/2004 veniva a cadere il vincolo di cui al punto 1).

Con l'art.1 legge 19/02/92 n.191 (che sanciva la decadenza del vincolo di indivisibilità dopo 30 anni) veniva a cadere il punto 2): infatti l'assegnazione ha avuto efficacia dal 01/10/1969 al 31/10/1999 – come risulta dagli atti citati nella presente relazione.

Con il D.L. 112/08 – all. A la legge 379/67 di cui al punto 3) veniva abrogata.

Quindi allo stato attuale gli immobili sarebbero liberi da vincoli.

Tuttavia in base a informazioni fornite da l'agenzia per l'agricoltura della R.A.S. LAORE (ex ERSAT , ex ETFAS) è opportuno chiedere all'Ente la "rinuncia al diritto di prelazione"; "rinuncia" che viene ormai rilasciata quasi d'ufficio e in tempi brevissimi.

Inoltre è da mettere in evidenza che la cubatura necessaria per realizzare il fabbricato è stata detratta da quella permessa dai terreni facenti parte del medesimo podere assegnato dall'ETFAS (n. 49) : in particolare dalla relazione tecnica si evince che sono stati coinvolti i mappali 230-251-252-253-254-255-256 del F. 44 per una superficie complessiva di 14.00.25 ha e un volume edificabile di 4.200,75 mc . Il volume edificato di progetto è pari a 1.049,00 mc . Per cui in caso di vendita all'asta del mappale 743 (terreno) e 742 (fabbricato) i mappali adiacenti in futuro potranno sfruttare solo la cubatura residua.

## **QUESITI N. 12**

L'immobile non ricade in queste condizioni.

## **QUESITO N. 13**

### **13.1 Richiami dottrinali**

Preliminarmente si deve ricordare che la CTU deve valutare il valore dell'immobile e non dell'attività.

L'immobile in questione ha come detta destinazione di piccolo ristoro e si trova in una località nella quale non esiste un mercato attivo, per cui non potendo adottare il metodo sintetico comparativo si è proceduto per la stima al criterio analitico a "costo di costruzione" : questo metodo infatti si utilizza quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari.

Il "valore di costo" consiste nella determinazione di tutte le spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per la produzione di un determinato bene economico.

Il criterio di "stima a costo di costruzione" di un edificio consiste in particolare nella determinazione del valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo di costruzione di quest'ultimo.

Nel caso di immobile già edificato , il valore dovrà essere adeguatamente svalutato con opportuni fattori di aggiustamento che tengano conto per esempio del deprezzamento accumulato.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D.$$

V = Valore dell'immobile

A = Valore dell'area

C = Costo di costruzione

D = Deprezzamento

Il costo di Costruzione comprende :

- Costi di ricostruzione dell'edificio;
- Costi commerciali;
- Oneri finanziari;
- Profitto dell'imprenditore immobiliare.

I fattori di deprezzamento sono costituiti :

- dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà);
- dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.
- spese per la regolarizzazione di eventuali opere irregolari.
- altro.

### 13.2 Valore base

Le dimensioni dell'immobile sono riportate nel rilievo effettuato dal sottoscritto integrate e confrontate con le planimetrie allegate al progetto depositato al Comune di Castiadas.

#### Costo terreno

Come detto il terreno risulta essere destinato a seminativi classe 3. Anche se utilizzato solo in parte , viene considerato parte integrante dell'intervento agrituristico perché è prevista nella restante parte la realizzazione di campo di calcetto, di aree per attività di gioco per bambini e verde attrezzato (vedi relazione tecnica progetto).

Presso l'Agenzia del Territorio sono riportati i valori medi agricoli della Provincia di Cagliari – Regione agraria n. 6 - Colline litoranee di Capo Ferrato – Comuni di Muravera, S.Vito, Villaputzu– annualità 2007. Da questi si ricava che il valore medio di un seminativo irriguo è pari a € /mq 12.474,00 €/ha . Detto valore non è variato negli anni.

Il costo del terreno risulta quindi :  $A = 1,3490 \text{ mq} \times 12.474,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.827,42$

#### Costo di costruzione

Per determinare il costo di costruzione si proceduto alla redazione di un computo metrico estimativo dell'immobile così come realizzato sinora , utilizzando il "Prezzario regionale delle OO.PP." aggiornato al 2009 (allegato n.13).

#### Valore base degli immobili

Di seguito viene riportata una tabella in cui sono indicati i costi aggiuntivi, dove :

CC (€) : costo di costruzione comprensivo delle spese generali e utili dell'impresario (i valori sono stati arrotondati rispetto al compumetrico estimativo);

CIVA (€) : Costo dell'IVA pari al 21 % del prezzo reale di costruzione;

CU (€) : Oneri di urbanizzazione e di costruzione pari al 5 % del prezzo reale di costruzione;

CP (€) : Spese di progettazione e direzione lavori , sicurezza pari al 6.5 % del prezzo reale di costruzione (compresi oneri di legge).

A (€) : costo dell'area.

VB (€) : valore base dell'immobile ottenuto dalla somma di detti importi

Non si considerano interessi di immobilizzo capitali, spese di guardiania o utili dell'imprenditore immobiliare in quanto l'intervento è fatto direttamente dal proprietario e in tempi rapidi.

		<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>
		<b>(p. terra e p. Interrato)</b>
CC (€)		357.000,00
CIVA (€)	<b>21%</b>	74.970,00
CU (€)	<b>5%</b>	17.850,00
CP (€)	<b>6,5%</b>	23.205,00
AR (€)		16.827,42
VB (€)		<b>489.852,42</b>

### 13.3 Verifica

Di seguito si riportano la superficie commerciale dell'immobile ottenuta dalle superfici lorde coperte più una quota delle superfici delle pertinenze e degli accessori determinate tramite coefficienti di ragguaglio.

#### Coefficienti

- Superfici coperte chiuse (superfici calpestabili + muri) = 100%
- Sottotetti accessibili = 10%
- Patii e porticati.= 35%
- Garage = 50%
- Parcheggi coperti = 35%

#### Superfici coperte:

Superfici coperte chiuse :	SCC	=	292,04	mq
Superficie Sottotetti accessibili:	SSA	=	72,78	mq
Superficie porticati :	SP	=	105,91	mq
Superficie garage interrato :	SGI	=	53,12	mq
Superficie parcheggi coperti :	SPC	=	100,46	mq

#### Superfici commerciali (SC)

Superfici		superficie (mq)	coeff. %	superf. ragguagliata (mq)
coperte chiuse :	SCC	292,04	100	292,04
Sottotetti accessibili:	SSA	72,78	10	7,28
porticati :	SP	105,91	35	37,07
garage interrato :	SGI	53,12	50	26,56

parcheeggi coperti :	SPC	100,46	35	35,16
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>SC</b>			<b>398,11</b>

Il costo di costruzione dei fabbricati , sulla base dell'esperienza professionale e delle informazioni prese sul mercato varia oggi da 800.00 €/mq e 1000 €/mq .

Dividendo il Costo Costruzione (CC) dell'immobile calcolato per la superficie commerciale totale (SC) si ottiene come il prezzo unitario di 896.74 €/mq , che risulta essere compreso tra i valori sopradetti.

### Valore attuale

Per definire il valore attuale si devono applicare alcuni parametri legati alla vetustà dell'immobile.

Considerando che l'immobile è recente essendo stato finito nel giugno 2007, in base alla letteratura consultata e all'esperienza il coefficiente detrattivo applicato è pari al 5%.

**Valore Unità immobiliare** :  $VB - 0.05 \times VB = 465.359,80 \text{ €}$

### Sanatoria

Dal valore sopradetto si devono detrarre le spese per la sanatoria di cui al punto 6.3 pari a 15.000,00 €.

**Valore finale Unità immobiliare** = **450.359,80 €**

### Valore delle unità immobiliari

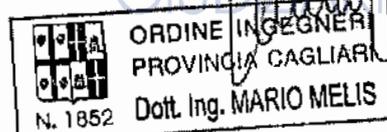
**In base quanto sopra detto il sottoscritto può asserire che il valore degli immobili è di**

**450.000,00 € (diconsi quattrocentocinquantamila/00).**

Avendo così ultimato le operazioni affidategli, ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna in data odierna la presente relazione , unitamente agli allegati e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 11/3/13

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Mario Melis



### ELENCO ALLEGATI

1. Verbale sopralluogo.
2. Visura catastale immobili pignorati : terreno
3. Visura catastale immobili pignorati : fabbricato

4. Concessione edilizia 043/2006
5. Certificato di agibilità n.prot.4505/2007
6. Estratto di mappa immobile pignorato : terreno (scala 1:4000).
7. Planimetria catastale immobile pignorato : fabbricato (scala 1:200).
8. Planimetria lotto intero da Progetto 043/2006
9. Rilievo immobile eseguito dal CTU (scala 1:100) tav 1
10. Rilievo immobile eseguito dal CTU (scala 1:100) tav 2
11. Stralcio dal P.U.C. Comune di Castiadas
12. Pianta dal progetto di variante C.E. 043/2006
13. Computo metrico estimativo
14. Fotografie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Franco Carta**  
Via A. Negri, 10 - 09127 Cagliari  
Tel./Fax 070 680944 - Cell. 349 6403581  
[cartaavv.franco@tiscali.it](mailto:cartaavv.franco@tiscali.it) [avv.francocarta@mailcertificata.it](mailto:avv.francocarta@mailcertificata.it)

Copia in  
Ufficio



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**R. ES. 521/11 - GIUDICE Dott. S. Greco**

**Comparsa di costituzione e note alla relazione del c.t.u. per:**

[Redacted] res. in  
[Redacted] rappresentato e difeso dall'avv. Franco Carta  
(CRT FNC 69S 27B 354K), nel cui studio in Cagliari, via Ada Negri, 10, è  
elettivamente domiciliato, giusta procura a margine del presente atto,

debitore

**contro**

[Redacted]orrente in

[Redacted]

creditore

Premesso

A- che il creditore procedente agiva esecutivamente nei confronti del  
comparsante in forza di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti della società  
[Redacted] della quale il  
signor [Redacted] è socio accomandatario. Il decreto ingiuntivo non veniva  
opposto;

B- che nella procedura esecutiva il G.E. nominava il c.t.u.: ing. Mario Melis per,  
tra le altre cose, la determinazione del valore dell'immobile.

Tutto ciò premesso, visti gli avversi atti giudiziari, che si contestano in fatto e  
diritto, tra i quali la relazione del c.t.u., si costituisce nell'interesse di  
l'avv. Franco Carta, il quale su tale elaborato muove le seguenti

**Procura alle liti**  
Delego a rappresentarmi e difendermi in ogni stato e grado del presente giudizio sia di cognizione che di esecuzione ed opposizione con tutte le facoltà di legge comprese quelle di conciliare, impugnare, transigere, incassare, quietanzare, chiamare in causa terzi rinunciare agli atti e accettare rinunce, farsi sostituire, rappresentare, nominare procuratori domiciliatari, ratificando il suo operato, l'avv. Franco Carta del foro di Cagliari eleggendo domicilio presso il suo studio in Cagliari, via Ada Negri, 10

Cagliari, li 10.05.2013

la firma è autentica

(avv. Franco Carta)



osservazioni:

1 – la descrizione del bene è carente perché non sono riportate foto esterne che consentano di capire lo stato attuale del terreno e come questo sia inserito nel contesto. Se vi siano strade intorno, se queste siano asfaltate o meno ed altri fattori utili alla stima. Questo è importante, perché consente di apprezzare elementi utili alla stima del terreno e di rendere edotto il giudice circa le ragioni che sostengono la valutazione.

2 - Il mercato degli immobili della medesima tipologia di quello pignorato ed, altresì, di terreni edificabili non è affatto poco fiorente, anche in comune di Castiadas e nella stessa zona di Sabadi. Anche attraverso una breve ricerca utilizzando i soli annunci reperibili su internet i risultati sono stati abbondanti. Una più approfondita analisi tramite anche agenzie immobiliari avrebbe sicuramente consentito di svolgere la perizia dell'immobile con altri metodi, più consoni al caso in esame, come il metodo comparativo sintetico, in genere utilizzato per questo tipo di stime, perché più aderente al mercato. Il criterio di stima al costo di costruzione è notoriamente molto lontano per difetto dal valore di mercato dei beni. Il c.t.u. ha aprioristicamente e superficialmente omesso di effettuare le normali ricerche che il tipo di incarico conferito avrebbe richiesto.

3 - Nella relazione, non è mai stata riportata la letteratura cui si è fatto riferimento per il metodo applicato. Pertanto non è verificabile eventuale letteratura che avalli le posizioni assunte.

4 - Per la stima del valore di mercato del terreno è stato assunto come destinazione d'uso quello riportato nella visura catastale, anziché riportare come era invece dovuto, la destinazione d'uso indicata nel Piano Urbanistico Comunale, ossia E2. Questo è significativo, perché la visura catastale indica una destinazione d'uso "seminativo irriguo" mentre nel PUC di Castiadas viene

indicato che nelle zone E2 è possibile realizzare attività agrituristiche, con indice di fabbricazione ben superiore a quello delle normali zone agricole. Questo è fondamentale per apprezzare elementi utili alla stima del terreno. A tale proposito va ricordato che nella relazione in risposta al quesito n. 5, è documentato il fatto che il terreno sia in zona E2 e che sia anche ammessa l'attività agriturbistica. In sintesi: essendo noto che il PUC consente anche la destinazione d'uso agriturbistica, il costo del solo terreno non andava riferito a "agricolo irriguo" ma a lotti con usi agriturbistici.

5 - A tale proposito è opportuno sottolineare che la risposta data al quesito n. 5 riporta in maniera incompleta le vocazioni edificatorie del lotto ed esprime informazioni contrastanti circa la vocazione agriturbistica dello stesso. Ossia pur essendo vero quanto riportato a pag 14 della relazione, in risposta al quesito n. 5, "L'indice di fabbricabilità per la residenza è di 0,02 mc/mq, con una superficie minima di intervento pari a 3 ha", poiché nel fondo "è ammessa l'attività agriturbistica", e poiché lo stesso progetto già realizzato ed edificato mira evidentemente a questo, i dati che caratterizzano le vere capacità edificatorie del lotto sono quelli che riguardano tale attività:

*"0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera b9 del precedente punto (attività agriturbistica, ndr). Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50".*

Questo sopra riportato è uno stralcio dell'art. 40.3 delle Norme di Attuazione del PUC, riportate all'allegato 11 della relazione quindi note. Sono queste le reali caratteristiche del lotto in esame. Da quelle caratteristiche si evince la reale volumetria edificabile sul lotto e come questo sia possibile perché il lotto è più

grande della superficie minima richiesta (il lotto misura infatti circa 1,3 ha).

Queste caratteristiche è importante evidenziarle, perché hanno palesemente enorme influenza sul valore di mercato dell'immobile. Si noti infatti che la cubatura realmente edificabile nel lotto è dieci volte quella indicata dal CTU come caratteristica del lotto. Il sottoscritto ritiene pertanto che sia un grossolano abbaglio quello di aver omissso su queste caratteristiche ed aver invece evidenziato quelle relative alle residenze, evidentemente non pertinenti alla vocazione sia del lotto che dell'immobile su esso già costruito.

6 - L'applicazione del metodo di stima "valore di costo e di ricostruzione" è applicato in maniera difforme da come risulta esser indicato in una breve selezione di testi tecnici sull'argomento. Questi saranno indicati puntualmente, nella trattazione di dettaglio del ctp. Non avendo il CTU riportato le proprie fonti tecniche, non è stato possibile una verifica delle scelte da egli operate nel corso della stima del lotto.

7 - Gli stessi prezzi utilizzati per il computo metrico non sono verificabili in modo terzo ed oggettivo, per le modalità con cui il CTU ha riportato le singole voci di computo:

- 1) descrizione difforme da quelle presenti nel prezzario della Regione Autonoma della Sardegna e troppo sintetizzate, al punto che non sia ha modo di capire quale sia le reale lavorazione o prodotto dal CTU stimato
- 2) non sono stati riportati i codici delle voci del prezzario della Regione Sardegna, rendendo definitivamente impossibile ogni riferimento a tali voci.

Anche in questo caso pertanto non è stato possibile verificare a quali prezzi il CTU abbia fatto riferimento. Inoltre i prezzi adottati sono di diversi anni fa, e non viene specificato se il CTU abbia o meno eseguito una rivalutazione degli

stessi in base ad indici istat o eventualmente con quali altri indici di rivalutazione.

8 - Nel computo metrico delle opere e spese che costituiscono costo di costruzione non sono state considerate alcune voci di importo rilevante quali ponteggi ed opere provvisionali (non comprese nelle voci di prezzo regionale), oneri per la sicurezza, imprevisti. Infatti nel metodo applicato il computo deve essere quello relativo alla ricostruzione dell'immobile nello stato in cui si trova, e quindi per esempio anche con il garage interrato. Per la realizzazione dello scavo del garage e anche per la realizzazione della copertura sono necessari ponteggi e apprestamenti di sicurezza che hanno un costo non compreso nelle lavorazioni del prezzo della Regione Autonoma della Sardegna, come noto agli addetti ai lavori. Queste lavorazioni sarebbero pertanto dovute essere stimate in voci specifiche, mancanti nel computo presentato. Le voci sono sicuramente non comprese in quelle di scavo o altre similari perché le voci mancanti sono afferenti alla sicurezza e pertanto separate dalle voci delle lavorazioni edili nel prezzo regionale, perché non suscettibili a ribasso in eventuale fase di gara pubblica.

9 - Sono inoltre state valutate troppo poco le spese tecniche occorrenti, senza peraltro dare analitica descrizione del metodo utilizzato e della bibliografia di riferimento. Risulta infatti ben al di sotto del tariffario di ingegneri ed architetti, la progettazione e la direzione lavori, il collaudo statico ed amministrativo, nonché gli adempimenti per la sicurezza, per un importo pari al 6,5 % del costo di costruzione. La percentuale dovrebbe essere almeno doppia. In ogni caso sarà calcolato in base a bibliografia di riferimento.

10 - Inoltre il costo di costruzione che viene considerato congruo dal CTU nello svolgimento della verifica dei calcoli eseguiti è del tutto estraneo al tipo di

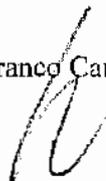
intervento (valore di costo e di ricostruzione) in fase di valutazione. Il valore di circa 900 € considerato congruo in relazione dal CTU è infatti ben lontano dal valore di costruzione solitamente stimato in almeno 1.100 – 1.200 €. Anche di questo non viene fornita bibliografia a riguardo, per cui non è possibile appurare il modo in cui questo valore sia stato determinato.

11 - Anche il coefficiente di vetustà è valutato in maniera non conforme a quanto risulta in letteratura. Né è indicato il metodo adottato per la valutazione. Per casi simili risulta congruo un valore di circa 1% anziché il valore 5% indicato in relazione. La differenza non è trascurabile, perché corrisponde a diverse decine di migliaia di euro.

Cagliari 20.05.2013

*problema - contenzioso di parte*

(avv. Franco Carta)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it