



CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via Milazzo, 106 - 09047 Selargius (Ca)

P.IVA 03962320929

CF: CCCC RN79D70B354U

Cell. 3402374302

e-mail: cat.cocco@tiscali.it - caterina.cocco@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CAGLIARI SEZIONE I CIVILE



CONTENZIOSO CIVILE R.G.E. 2644/ 2013
GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. SSA SILVIA COCCO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Selargius, 03/01/2022



IL CTU

(Dott. Ing. Caterina Cocco)



Indice:

| | |
|---|--------|
| 1. Oggetto e scopo della stima | pag. 3 |
| 2. Definizione dell'incarico | pag. 3 |
| 3. Descrizione del bene e determinazione del valore unitario di mercato | pag. 4 |
| 3.1 Lotti di terreno siti in bia Casteddu | pag. 4 |
| 3.2 Lotti di terreno siti lungo la SP 4 | pag. 5 |
| 3.3 Lotti di terreno siti lungo la via Decimoputzu | pag. 6 |
| 3.4 Lotti di terreno siti in via su Pirastu | pag. 8 |
| 4. Conclusioni | pag. 9 |

Allegati:

| | |
|---|---------|
| Allegato A – Documentazione fotografica | pag. 11 |
| Allegato B – Documentazione catastale | pag. 39 |
| Allegato C – Documentazione del Comune di San Sperate | pag. 65 |
| Allegato D – Verbale di inizio lavori | pag. 67 |

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La sottoscritta Ing. Caterina Cocco, con studio in Selargius, via Milazzo, 106, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, sono stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, in data 06/10/2021, per la determinazione del valore venale dei terreni censiti al C.T. di San Sperate. La sottoscritta ha accettato l'incarico, in data 20/11/2021 ha effettuato il dovuto e necessario sopralluogo, e sono stati effettuati rilevamenti fotografici.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

L'incarico prevede l'aggiornamento della stima dei terreni secondo il valore di mercato, censiti al C.T. di San Sperate così indentificati:

foglio 21 mapp. 22, 23, 37,

foglio 13 mapp. 110,

foglio 7 mapp. 155,

foglio 7 mapp. 92 e 174.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dell'immobile in esame, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del tecnico, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili o terreni simili per caratteristiche.

Per l'attribuzione del prezzo a metro quadrato si terrà conto dell'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto a beni circostanti, il tipo di edilizia limitrofa (nel caso degli immobili), il verde e la viabilità, l'area esterna a disposizione, il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima.

3. DESCRIZIONE DEL BENE E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

3.1. LOTTI DI TERRENO SITI IN BIA CASTEDDU

I lotti in esame sono distinti nel C.T. nel modo seguente:

foglio 21 mapp. 22, are 49.05, seminativo di 4 classe;

foglio 21 mapp. 23, are 65.95, seminativo di 4 classe;

foglio 21 mapp. 37, are 74.40, seminativo di 4 classe.

I lotti, sono adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno della superficie di ettari 1.894,00 e si sviluppano lungo l'incrocio tra la SP 4 e la bia Casteddu, in una zona posta a sud del centro abitato da cui dista circa 2,5 Km.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di San Sperate, il lotto di terreno è inserito nella zona "E1", agricolo.

Allo stato attuale il terreno risulta incolto con quattro fasce frangivento di ulivi, produttivi e ultradecennali, in numero di 200; è parzialmente recintato con paletti in ferro e rete metallica ma in più punti è assente o danneggiata.

All'interno del terreno è presente un pozzo, struttura artificiale da cui si estrae dal sottosuolo l'acqua delle falde acquifere, del diametro di 3,00 m per una profondità di 13,00 m, e un condotto trivellato per raggiungere una profondità di 50,00 m; tale pozzo esiste sul terreno in un periodo antecedente gli anni cinquanta. È presente inoltre una vasca di accumulo delle acque piovane. Tali dati sono stati dichiarati dall'esecutato, presente al sopralluogo, il Sig. ██████████ in quanto non è stato possibile risalire alla documentazione relativa alla realizzazione del pozzo poiché assente.

Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo:

- terreno: considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dal borsino Immobiliare, lo stato in cui versa il terreno e le sue caratteristiche, si impone un importo pari a 4,00 €/mq.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$18.940,00 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 75.760,00 \text{ €}$;

- pozzo e vasca di accumulo: considerando il costo di realizzazione di un nuovo pozzo e il valore di mercato dedotto da una ricerca sul campo, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a 6.000,00 €;

- piante di ulivo: considerando il valore di ogni singola pianta, desunto da un'indagine di mercato, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a: n. 200 x 18,00 €/cad. = 3.600,00 €.

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:
€ 85.360,00 (euro ottantacinquemilatrecentosessanta/00)

3.2. LOTTI DI TERRENO SITI LUNGO LA SP 4

I lotti in esame sono distinti nel C.T. nel modo seguente:
foglio 13 mapp. 605 (ex mapp. 110), h 1.02.12, seminativo di 3 classe;
foglio 13 mapp. 524 (ex mapp. 110), are 2.10, seminativo di 3 classe;
foglio 13 mapp. 606 (ex mapp. 110), are 0.48, seminativo di 3 classe.

I lotti, sono adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno della superficie di 10.470,00 mq e si sviluppano lungo la SP 4, in una zona posta a sud del centro abitato da cui dista circa 2,3 Km. Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di San Sperate, il lotto di terreno è inserito nella zona "E1", agricolo.

Allo stato attuale il terreno risulta coltivato con 400 alberi di agrumi, tra clementini e aranci, e 70 pianta di ulivo, produttivi e ultradecennali.

Al lotto si accede da un cancello in ferro dalla SP. 4 ed è recintato, lungo questa strada, con paletti in ferro e rete metallica posta su un muretto con blocchi di cemento e rete metallica sul lato destro confinante con un altro terreno; mentre il resto del lotto è recintato con paletti in ferro e rete metallica o filo spinato, in parte assente o danneggiata.

All'interno del terreno è presente un pozzo coperto, struttura artificiale da cui si estrae dal sottosuolo l'acqua delle falde acquifere, con un condotto trivellato per raggiungere una profondità di 50,00 m; tale pozzo esiste sul terreno in un periodo antecedente gli anni cinquanta. Tali dati sono stati dichiarati dall'esecutato, presente al sopralluogo, il Sig. ██████████ in quanto non è stato possibile risalire alla documentazione relativa alla realizzazione del pozzo poiché assente.

Le piante hanno un sistema di irrigazione del tipo sottochioma.

Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo:

- terreno: considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dal borsino Immobiliare, lo stato in cui versa il terreno e le sue caratteristiche, si impone un importo pari a 4,20 €/mq.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$$10.470,00 \text{ mq} \times 4,20 \text{ €/mq} = 43.974,00 \text{ €};$$

- pozzo: considerando il costo di realizzazione di un nuovo pozzo e il valore di mercato dedotto da una ricerca sul campo, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a 6.000,00 €;
- piante di ulivo: considerando il valore di ogni singola pianta, desunto da un'indagine di mercato, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a: n. 70 x 18,00 €/cad. = 1.260,00 €;
- piante di agrumi: considerando il valore di ogni singola pianta, desunto da un'indagine di mercato, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a: n. 400 x 20,00 €/cad. = 8.000,00 €

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 59.234,00 (euro cinquantanoveminaduecentotrentaquattro/00)

3.3. LOTTI DI TERRENO SITI LUNGO LA VIA DECIMOPUTZU

I lotti in esame sono distinti nel C.T. nel modo seguente:

foglio 7, mapp. 1339 (ex mapp. 155), h 79.97, seminativo di classe 2;

foglio 7, mapp. 1323, sub. 2 (ex mapp. 155), cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, si tratta di abitazioni di tipo economico.

L'identificativo del nuovo mappale è avvenuto in seguito all'accatastamento dell'immobile presente all'interno del lotto, la cui costruzione è risalente attorno all'anno 1960, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari con prot. n. CA0205724 in atti dal 04/12/2017.

Il lotto costituisce un unico appezzamento di terreno della superficie di 7.997,00 mq e si sviluppa lungo la via Decimoputzu, in una zona posta a ovest del centro abitato da cui dista circa 2 Km.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di San Sperate, il lotto di terreno è inserito nella zona "E1", agricolo.

Allo stato attuale il terreno risulta coltivato con 370 alberi di agrumi, tra clementini e aranci, produttivi.

Al lotto si accede da un cancello in ferro dalla bia Decimoputzu ed è recintato, lungo questa strada, da un muro in blocchi di cemento per un'altezza di circa 2.30 m, mentre il resto è recintato con paletti in ferro e rete metallica, in parte presente e in parte assente.

All'interno del terreno è presente un pozzo coperto, struttura artificiale da cui si estrae dal sottosuolo l'acqua delle falde acquifere, del diametro di 3,00 m per una profondità di 11,00 m, e un condotto trivellato per raggiungere una profondità di 30,00 m; tale pozzo esiste sul terreno in un periodo antecedente gli anni sessanta. È presente inoltre una vasca di accumulo delle acque piovane. Tali dati sono stati dichiarati dall'esecutato, presente al sopralluogo, il Sig. [REDACTED], in quanto non è stato possibile risalire alla documentazione relativa alla realizzazione del pozzo poiché assente.

Le piante hanno un sistema di irrigazione in polietilene del tipo volante.

L'immobile presente all'interno del lotto è stato probabilmente realizzato prima degli anni settanta. Da una ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di San Sperate, non esistono pratiche relative all'immobile accatastato summenzionato, (vedi allegato C – Documenti del Comune di San Sperate).

Gli edifici realizzati prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate all'epoca come nuclei urbani, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

Pertanto tale edificio necessita dell'avvio delle pratiche per l'ottenimento della conformità urbanistica.

L'immobile si trova sulla sinistra del lotto rispetto all'ingresso, con una parete cieca che si affaccia lungo la bia Decimoputzu.

Le aperture finestrate si aprono all'interno del cortile. Il primo locale su cui si accede è il soggiorno che porta ad un antibagno e un bagno. Esternamente è possibile accedere ad un locale di sgombero. Internamente alcuni ambienti risultano solo intonacati e altri anche pitturati ma necessitano tuttavia di una manutenzione ordinaria, nonché la realizzazione degli impianti a norma.

Gli infissi sono del tipo in alluminio e non è presente impianto di climatizzazione/riscaldamento. Presenta una copertura con un'unica falda spiovente.

L'immobile ha una superficie catastale pari a 48,00 mq.

Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo:

- **Immobile:** considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dal borsino Immobiliare, lo stato in cui versa il fabbricato e le sue caratteristiche, si impone un importo pari a 600,00 €/mq.
Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:
 $48,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 28.800,00 \text{ €};$
- **terreno:** considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dal borsino Immobiliare, lo stato in cui versa il terreno e le sue caratteristiche, si impone un importo pari a 4,20 €/mq.
Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:
 $7.997,00 \text{ mq} \times 4,20 \text{ €/mq} = 33.587,40 \text{ €};$
- **pozzo:** considerando il costo di realizzazione di un nuovo pozzo e il valore di mercato dedotto da una ricerca sul campo, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a 6.000,00 €;
- **piante di agrumi:** considerando il valore di ogni singola pianta, desunto da un'indagine di mercato, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a: n.
 $370 \times 20,00 \text{ €/cad.} = 7.400,00 \text{ €}$

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 75.787,40 (euro settantacinquemilasettecentottantasette/40)

3.4. LOTTI DI TERRENO SITI IN VIA SU PIRASTU

I lotti in esame sono distinti nel C.T. nel modo seguente:

foglio 7 mapp. 92, are 50.30, agrumeto di classe 3;

foglio 7 mapp. 174, are 35.60, seminativo di classe 2.

I lotti, sono adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno della superficie di ettari 8.590,00 e si sviluppano lungo una strada di campagna in località su pirastu, come evidenziato dalle tavole del PUC del comune di San Sperate e la via stessa è denominata su pirastu come si evince dalla nomenclatura stradale riscontrata in loco, in una zona posta a ovest del centro abitato da cui dista circa 2 Km.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di San Sperate, il lotto di terreno è inserito nella zona "E1", agricolo.

Allo stato attuale il terreno risulta incolto con fasce frangivento di ulivi, produttivi e ultradecennali, in numero di 60; è parzialmente recintato con paletti in ferro e rete metallica ma in più punti è assente o danneggiata.

All'interno del terreno è presente un pozzo, struttura artificiale da cui si estrae dal sottosuolo l'acqua delle falde acquifere, del diametro di 3,00 m per una profondità di 22,00 m, e un condotto trivellato per raggiungere una profondità di 50,00 m; tale pozzo esiste sul terreno in un periodo antecedente gli anni cinquanta. È presente inoltre una vasca di accumulo delle acque piovane. Tali dati sono stati dichiarati dall'esecutato, presente al sopralluogo, il Sig. ██████████ in quanto non è stato possibile risalire alla documentazione relativa alla realizzazione del pozzo poiché assente.

Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo:

- terreno: considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dal borsino Immobiliare, lo stato in cui versa il terreno e le sue caratteristiche, si impone un importo pari a 4,20 €/mq.
Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:
 $8.590,00 \text{ mq} \times 4,20 \text{ €/mq} = 36.078,00 \text{ €};$
- pozzo e vasca di accumulo: considerando il costo di realizzazione di un nuovo pozzo e il valore di mercato dedotto da una ricerca sul campo, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a 6.000,00 €;
- piante di ulivo: considerando il valore di ogni singola pianta, desunto da un'indagine di mercato, e dai valori desunti dal prezzario regionale, si impone un valore complessivo pari a: n. 60 x 18,00 €/cad. = 1.080,00 €.

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 43.158,00 (euro quarantatremilacentocinquantotto/00)

4. CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina il più probabile valore venale dei lotti così suddivisi:

- **LOTTI DI TERRENO SITI IN BIA CASTEDDU**

foglio 21 mapp. 22, are 49.05, seminativo di 4 classe;

foglio 21 mapp. 23, are 65.95, seminativo di 4 classe;

foglio 21 mapp. 37, are 74.40, seminativo di 4 classe.

Il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 85.360,00 (euro ottantacinquemilatrecentosessanta/00)

- LOTTI DI TERRENO SITI LUNGO LA SP 4

foglio 13 mapp. 605 (ex mapp. 110), h 1.02.12, seminativo di 3 classe;

foglio 13 mapp. 524, are 2.10, seminativo di 3 classe;

foglio 13 mapp. 606, are 0.48, seminativo di 3 classe.

Il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 59.234,00 (euro cinquantanovemiladuecentotrentaquattro/00)

- LOTTI DI TERRENO SITI LUNGO LA VIA BIA DECIMOPUTZU

foglio 7, mapp. 1339 (ex mapp. 155), h 79.97, seminativo di classe 2;

foglio 7, mapp. 1323, sub. 2 (ex mapp. 155), cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, si tratta di abitazioni di tipo economico.

Il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 75.787,40 (euro settantacinquemilasettecentottantasette/40)

- LOTTI DI TERRENO SITI IN VIA SU PIRASTU

foglio 7 mapp. 92, are 50.30, agrumeto di classe 3;

foglio 7 mapp. 174, are 35.60, seminativo di classe 2.

Il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a:

€ 43.158,00 (euro quarantatremilacentocinquantotto/00)

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.ma Signora Giudice, la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco rassegna la presente relazione corredata degli allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 03/01/2022

IL CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco