

STUDIO PROFESSIONALE

Geom. Luigi Trudu

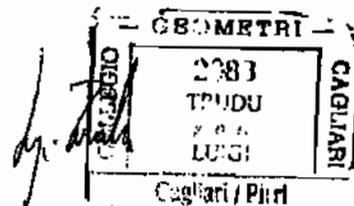
Via Pasteur n° 7 - tel. 070/304190

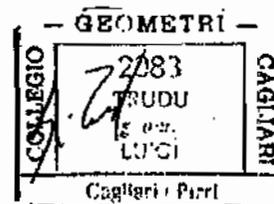
09100 - CAGLIARI

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO N.  
30/2002 PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA CONTRO I SIGNORI [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Giovanna A. Osana  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Luigi Trudu





## RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1.0 - PREMESSE

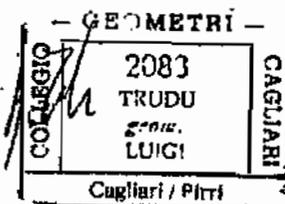
Ill.mo Signor Giudice Dott. G. La Rocca, in data 16 gennaio 2003 il sottoscritto Geom. Luigi Trudu, nato a Cagliari il 03/04/1965 e ivi residente, con studio professionale ubicato in Cagliari Via Pasteur al civico n° 7, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari al N° 2083 e presso l'Albo dei Periti di codesto Tribunale, veniva convocato presso l'ufficio suddetto per il conferimento d'incarico quale C.T.U. nel procedimento nominato in epigrafe, in quell'occasione prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare il mandato affidatole, come di seguito esposto.

### 2.0 - OGGETTO DELL'INCARICO.

La S.V. in ordine all'incarico conferito, formulava il seguente quesito, così articolato:

- 1) si determini il valore commerciale dei singoli beni, l'esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanatoria;
- 2) si predisponga un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati i corrispondenti passaggi di proprietà di ciascun bene, le iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, nonché tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni;
- 3) si predisponga una planimetria, in scala idonea, la quale consenta d'identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 4) si accerti se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

### 3.0 - OPERAZIONI PERITALI, RISCONTRI OGGETTIVI DI PERIZIA .

In data 17 marzo 2003 il sottoscritto Geometra Luigi Trudu dava inizio alle operazioni peritali procedendo ad un'attenta ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimomannu, di San Sperate e presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, al fine di reperire tutta la documentazione amministrativa necessaria per un corretto espletamento dell'incarico e per garantire la più dettagliata descrizione tecnico-urbanistica relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

A seguito di vari contatti intercorsi con le parti esegutate, in data 5 maggio 2003 e 6 novembre 2003, si recava sui luoghi d'ubicazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, in particolare presso:

- i terreni agricoli ubicati nel Comune di San Sperate in Località Terras Noas (zona agricola lungo la strada provinciale San Sperate / Decimomannu) alla presenza del solo signor [REDACTED] comproprietario esecutato;
- i terreni ubicati nel Comune di Decimomannu in Località Terras Noas (zona agricola lungo la strada provinciale San Sperate / Decimomannu), in tale occasione presiedeva al sopralluogo lo stesso signor [REDACTED];
- il terreno agricolo ubicato nel Comune di San Sperate in Località Sant'Elena (zona agricola limitrofa al centro abitato): al sopralluogo presenziava all'attuale possessore ultraventennale dell'immobile signor [REDACTED].

Il sottoscritto C.T.U., nelle suddette circostanze predisponeva quanto necessario per redigere la documentazione fotografica ed eseguiva un preciso esame dello stato dei luoghi e nello stesso tempo eseguiva alcune misurazioni di verifica relativamente alla consistenza degli immobili.



Solo in data 14 novembre 2003 si completavano le operazioni peritali di verifica dello stato dei luoghi, con il sopralluogo c/o il terreno agricolo ubicato nel Comune di San Sperate in Località Sant'Elena (zona agricola limitrofa al centro abitato): al sopralluogo presenziava all'attuale possessore dell'immobile signor [redacted]

### 3.1 - Individuazione catastale e descrizione degli immobili oggetto dell'esecuzione.

A fronte degli accertamenti tecnico amministrativi e sulla scorta delle verifiche concernente lo stato dei luoghi, si elenca di seguito la consistenza immobiliare inerente alle proprietà degli esecutati:

- signor [redacted]
- signor [redacted]
- signor [redacted]
- signora [redacted]

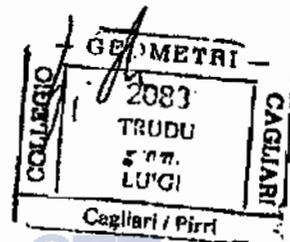
Più precisamente per i seguenti immobili:

[redacted]

Nota: l'immobile è posseduto dal signor [redacted] nato [redacted] residente a [redacted] in quale lo coltiva da oltre vent'anni.

#### Identificativi del Catasto Terreni e consistenza

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Reddito
12	6	ha 03.04.05	- Orto Irriguo	- 2	Dominicale 58,86; Agrario 52,60;



#### **Descrizione caratteristiche e ubicazione:**

trattasi di un fondo rustico ubicato in Località Sant'Elena (zona alla periferia del Comune di San Sperate) unico corpo della superficie complessiva pari a ha 03.04.05, costituente un unico accorpamento presenta una forma alquanto irregolare meglio evidenziata nella mappa catastale di cui all'allegato A: di buona fertilità, particolarmente adatto alla coltivazione di piante arboree da frutto e di piante ortive precoci, possiede giacitura con pendenze pari a 1% - 2%; l'altitudine media è di metri 25 s.l.m., mediocre è la viabilità interna al fondo. Sullo stesso insistono:

- serra con struttura lignea in castagno, pino di svezia e copertura con fogli in PVC trasparente, della superficie complessiva lorda pari a circa metri quadri 2000, priva di colture alla data del sopralluogo, vetusta ed in mediocri condizioni di conservazione (vedasi elaborato fotografico di cui all'allegato A), priva d'impianto di riscaldamento.
- zona coltivata con piante arboree da frutto, in particolare trattasi di un pescheto, il cui impianto si estende per circa metri quadri 2000;
- piccola casa rurale in muratura adibita a deposito attrezzi, della superficie lorda pari a metri quadri 13,32 (3,65 \* 3,65) in discreto stato di conservazione.

L'approvvigionamento idrico è ben garantito dalla presenza di un pozzo artesiano con portata costante, sufficiente per l'irrigazione delle serre e del pescheto, con annesso impianto irriguo a goccia, a servizio delle serre e delle colture arboree da frutto.

#### **Concessioni edilizie :**

- le ricerche effettuate c/o gli uffici comunali hanno dato esito negativo.

(l'immobile rurale adibito a deposito attrezzi e le serre lignee risultano realizzate in data antecedente l'anno 1967).

**Abusi:** non riscontrati;

#### **Occupazione:**

- il fondo è attualmente posseduto dal signor [redacted] nato [redacted] in [redacted] in quale privo di atto pubblico lo coltiva da oltre vent'anni.



**Passaggi di proprietà :**

- compravendita rogito Notaio Fausto Pusceddu in data 04/07/1975 - Repertorio 13826 - Raccolta 3399 - Trascritto a Cagliari in data 21/07/1975 ai nn. 9699/8199;

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

**a - iscrizione d'ipoteca - Cagliari in data 31/12/1979 ai nn. 22973/ 1236**

(rogito Notaio Dottor Ugo Pasolini in data 18/12/1979 Repertorio 41249 / 30226);

**a.1 - trascrizione di annotamento d'erogazione somma - Cagliari in data 28/04/1980 ai nn. 8406 / 727**  
(rogito Notaio Dottor Ugo Pasolini in data 04/04/1980 Repertorio 41852 / 30558);

**b - iscrizione d'ipoteca - Cagliari in data 14/07/1982 ai nn. 13923 / 1096**

(rogito Notaio Dottor Ugo Pasolini in data 21/06/1982 Repertorio 46200 / 33058);

**b.1 - trascrizione di annotamento d'erogazione somma - Cagliari in data 31/01/1983 ai nn. 2437 / 229**  
(rogito Notaio Dottor Ugo Pasolini in data 21/12/1982 Repertorio 47455 / 33665);

**c - trascrizione Patti - Cagliari in data 14/07/1982 ai nn. 13924 / 11160**

(rogito Notaio Dottor Ugo Pasolini in data 21/06/1982 Repertorio 46200 / 33058);

**d - iscrizione d'ipoteca - Cagliari in data 17/07/1990 ai nn. 19491 / 2578**

(rogito Notaio Dottor Giovanni Fadda in data 20/06/1990 Repertorio 37634 / 17431);

**d.1 - trascrizione di annotamento d'erogazione somma - Cagliari in data 15/03/1991 ai nn. 6578 / 770**  
(rogito Notaio Dottor Giovanni Fadda in data 15/03/1991 Repertorio 38229);

**e - rinnovo iscrizione d'ipoteca - Cagliari in data 14/12/1999 ai nn. 35540/ 6801**

(rinnovo dell'ipoteca iscritta il 31/12/1979 art. 1236 rogito Notaio Dottor Ugo Pasolini in data 18/12/1979 Repertorio 41249 );

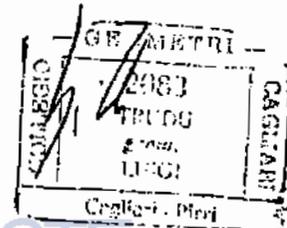
**f - trascrizione verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 110329,88 - Cagliari in data 01/02/2002 ai nn. 4423 / 3242 (Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 21/01/2002 repertorio n. 60)**

**Destinazione Urbanistica:**

- zona "E agricola" del vigente P. di Fabbricazione.

**VALORE VENALE COMPLESSIVO: euro 94.215,97 (novantaquattromiladuecentoquindici/97)**





- serra in ferro- vetro della superficie complessiva lorda pari a circa metri quadri 670, dotata di cella frigo e sala lavorazione;
- serra in ferro- plastica della superficie complessiva lorda pari a circa metri quadri 4500, utilizzata per la coltivazione di crisantemi;
- due serre in ferro- plastica della superficie complessiva lorda pari a circa metri quadri 4000 cadauna, utilizzata attualmente per la coltivazione di crisantemi, rose, garofani;
- due ombrieri della superficie complessiva lorda pari a circa metri quadri 1500 cadauno, attualmente privi di colture;
- vascone per accumulo acque con capacità pari a metri cubi 3130.

Le serre in ferro- vetro sono costituite da struttura metallica in profilati d'acciaio prefabbricati elettrosaldati e zincati con copertura in vetro tipo giardiniera da 4 mm, dotate d'impianti di riscaldamento ad acqua, di distribuzione irrigua e motorizzazione delle aperture. Il loro stato di conservazione è da considerarsi discreto.

Entrambi i fabbricati rurali, sono realizzati in muratura, rispondono ai principali requisiti funzionali relativi all'uso agricolo ed abitativo cui sono destinati e si presentano in discreto stato di conservazione.

Il fondo dista circa km 4 (quattro) dal centro abitato di San Sperate, è accessibile agevolmente tramite strada asfaltata (Strada Provinciale Decimomannu / San Sperate). Il terreno, costituente un unico accorpamento presenta una forma alquanto irregolare meglio evidenziata nella mappa catastale di cui all'allegato B che costituisce parte integrante della presente relazione: di buona fertilità, particolarmente adatto alla coltivazione di piante arboree da frutto e di piante ortive precoci, possiede giacitura con pendenze pari a 1% - 2%; l'altitudine media è di metri 25 s.l.m., con esposizione predominante a est; buona è la viabilità interna al fondo.

L'approvvigionamento idrico è ben garantito dalla presenza di n. 2 pozzi artesiani con portata costante sufficiente per l'irrigazione delle serre e di un vascone d'accumulo acque della capacità complessiva di metri cubi 3.130, alimentato sia dalle acque piovane di scarico delle serre esistenti che dal pozzo aziendale.

Le serre in ferro - vetro suddette si presentano in discreto stato di manutenzione, insistenti su area di cui alle particelle del catasto terreni distinte al foglio 19 numeri 293 - 297 - 312: attualmente in uso alla ditta [redacted] che la utilizza per la coltivazione e vendita di fiori.



**Concessioni edilizie (allegato B):**

- concessione edilizia N. 27 in data 26 marzo 1985 a nome di [REDACTED], rilasciata dal Comune di San Sperate per la costruzione di n. 2 serre in ferro- vetro e fabbricato rurale ;
- concessione edilizia N. 94 in data 3 dicembre 1985 a nome di [REDACTED], rilasciata dal Comune di San Sperate per ampliamento e variante di fabbricato rurale e costruzione di n. 2 serre in ferro vetro;
- autorizzazione edilizia Prof. N. 5038 in data 14 dicembre 1987 a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di San Sperate per costruzione di serra in ferro vetro della superficie complessiva pari a mq 11.503;
- concessione edilizia N. 15 in data 2 marzo 1988 a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di San Sperate per variante e modifica di destinazione d'uso parziale di capannone agricolo esistente da destinarsi ad esposizione e rivendita prodotti agricoli;
- autorizzazione edilizia N. 6 in data 20 febbraio 1991 a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di San Sperate per opere di manutenzione e recupero di serre in ferro vetro esistenti;
- autorizzazione edilizia N. 8 in data 26 febbraio 1997 a nome di [REDACTED] rilasciata dal Comune di San Sperate per costruzione di serra in ferro vetro e strutture ombreggianti ;
- autorizzazione edilizia N. 32 in data 19 giugno 2000 a nome di [REDACTED], rilasciata dal Comune di San Sperate per la realizzazione di un vascone d'accumulo acqua;
- autorizzazione edilizia N. 45 in data 1 agosto 2000 a nome di [REDACTED], rilasciata dal Comune di San Sperate per opere di miglioramento fondiario;

**Abusi:** riscontrata conformità tra stato dei luoghi ed elaborati progettuali;

**Occupazione:** in uso agli stessi proprietari, ditta "[REDACTED]"



**Destinazione Urbanistica:**

- zona "E agricola" del vigente P. di Fabbricazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE VENALE COMPLESSIVO:**

- non elaborato poiché gli immobili sono compresi nell'esecuzione immobiliare n. 31/2002, già agli atti dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Identificativi del Catasto Terreni e consistenza**

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Reddito
9	108 (ex 2/a) - ha 00.21.25	Seminativo	- 4	: Dominicale	2,19; Agrario 1,43;
9	115 (ex 3/b) - ha 00.15.75	Seminativo	- 4	: Dominicale	1,63; Agrario 1.06;
9	215 (ex 64/e) - ha 00.07.00	Seminativo	- 4	: Dominicale	0,72; Agrario 0,47;
9	224 (ex 66/d) - ha 00.03.60	Seminativo	- 4	: Dominicale	0,37; Agrario 0,24;

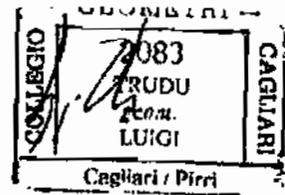
**Totale ha 00.47.60**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione caratteristiche e ubicazione:**

trattasi di un fondo rustico su cui insiste un'azienda florovivaistica, ubicata in Località Terras Noas, raggiungibile tramite la Strada Provinciale n. 5 (Decimomannu / San Sperate), unico corpo della superficie complessiva pari a ha 06. 47.60 su cui insistono le seguenti strutture:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- serra in ferro- vetro della superficie complessiva lorda pari a circa metri quadri 2150, costituita da struttura metallica in profilati d'acciaio prefabbricati elettrosaldati e zincati con copertura in vetro tipo giardiniera da 4 mm, dotate d'impianti di riscaldamento ad acqua, di distribuzione irrigua e motorizzazione delle aperture. Il loro stato di conservazione è da considerarsi discreto. Attualmente in corso di preparazione per colture di fiori.
- ombriero costituito da struttura metallica in scatolati d'acciaio prefabbricati bullonati e coperto a rete ombreggiante, comprese testate e fiancate. La superficie coperta lorda è pari a circa mq 1000. E' dotato d'impianto di distribuzione irrigua. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Attualmente non è presente alcuna coltura.

Il fondo dista circa km 4 (quattro) dal centro abitato di San Sperate, è accessibile agevolmente tramite strada asfaltata (Strada Provinciale n. 5 Decimomannu / San Sperate). Il terreno, costituente un unico accorpamento presenta forma regolare, buona fertilità, particolarmente adatto alla coltivazione di piante arboree da frutto e di piante ortive precoci, possiede giacitura con pendenze pari a 1% - 2%; l'altitudine media è di metri 25 s.l.m., buona è la viabilità interna al fondo e l'approvvigionamento idrico.

Attualmente in uso alla ditta [redacted] che la utilizza per la coltivazione e vendita di fiori.

#### Concessioni edilizie (allegato C):

- le ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico comunale hanno dato esito negativo, non si è riscontrata alcuna concessione od autorizzazione edilizia rilasciata.

Occupazione: in uso agli stessi proprietari, ditta "[redacted]"

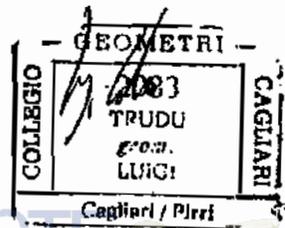
#### Destinazione Urbanistica:

- zona "E agricola" del vigente P. di Fabbricazione.

#### VALORE VENALE COMPLESSIVO:

- non elaborato poiché gli immobili sono compresi in altra esecuzione già agli atti dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari (N. 31/2002).





## CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore venale di mercato degli immobili interessati all'esecuzione immobiliare in oggetto, ovvero per stabilire il più probabile valore che gli stessi in regime ordinario assumono in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ha adottato opportunamente il metodo sintetico comparativo di stima, denominato a valore di mercato, basato su accertamenti esperiti nella zona limitrofa ai luoghi di ubicazione degli immobili in perizia. Il parametro di riferimento adottato per tale metodo di stima è il prezzo per ettaro (euro/ha) per le aree agricole.

In riferimento quindi al mercato immobiliare agrario del Comune di San Sperate, ed alla comparazione degli immobili in esame con altri aventi caratteristiche simili, per caratteristiche intrinseche, estrinseche, ubicazione, stato d'uso e di manutenzione, accessibilità, vetustà, estensione, giacitura e qualità dei terreni, si è pervenuti alla definizione dei valori unitari di stima, come di seguito esposto:

**NOTA:** - si procede con la stima immobiliare relativa al solo immobile di cui al "PUNTO A" della presente relazione. Per i restanti immobili si consulti l'esecuzione immobiliare n. 31/2002 già agli atti dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

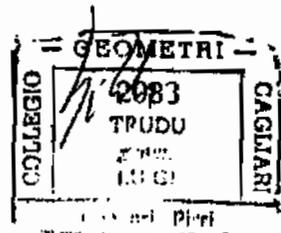
*[Redacted text block]*

a) Superficie terreno agricolo: — ha **03.04.05**

Valore unitario euro/ettaro  
(comprensivo di piccolo deposito attrezzi, impianti, serra lignea) = **30987,00 / ettaro**

**VALORE VENALE COMPLESSIVO (a): ( ha 03.04.05 \* 30987,00) = 94.215,97**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA**  
(Esecuzione Immobiliare N.30/2002)

N°	Ubicazione Immobili	Valore Venale Euro
1	San Sperate - Località Sant'Elcna	94.215,97

Totale complessivo dell'esecuzione: Euro 94.215,97 (noventaquattromiladuecentoquindici/97)

**Conclusioni**

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver assolto compiutamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata.

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Cagliari, 17.11.2003

