

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 203/97 Ruolo Esecuzioni

CREDITORE PIGNORANTE
Banco di Napoli S.p.a.

CREDITORI INTERVENUTI
Banco di Sardegna S.p.a.
Equitalia Sardegna
S.G.A. S.p.a.
Intesa San Paolo

IL GIUDICE delle ESECUZIONI
Dott. Stefano Greco

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL C. T. U.
Ing. Marco Gariazzo

Incarico: disposizione G.E. 08.05.2017

Rinvio al 15.03.2018

INDICE – SOMMARIO

Par.fo	Argomento	pag.
	Incarico	1
	Premessa	1
	Iter estimativo dal 2003 al 2013	2
	Risposta al Quesito	3
1)	Situazione catastale attuale e consistenza dell'azienda nel suo complesso	3
2)	Attuale situazione urbanistica	5
3)	Criteri di stima	11
3.1)	Azienda indivisa - 1° Metodo di Stima: stima sintetica o comparativa	12
3.2)	Azienda indivisa – Verifica: 2° metodo di stima - Stima analitica	14
3.3)	Azienda indivisa – Valutazione finale	19
4)	Valutazione con suddivisione in lotti - aggiornamento	20
4.1)	Valutazione dei lotti con stima sintetico – comparativa - Criteri	20
4.1.2)	Calcolo del più probabile valore dei lotti divenuti legalmente edificabili con il 1° metodo di stima - Stima sintetica o comparativa	21
4.1.2.1)	<i>Lotto n°1</i>	21
4.1.2.2)	<i>Lotto n°2</i>	22
4.1.2.3)	<i>Lotto n°3</i>	22
4.1.2.4)	<i>Lotto n°4</i>	23
4.2)	Verifica attraverso il 2° metodo di stima - Stima analitica - Criteri	23
4.2.1)	Valutazione dell'area con stima analitica “Va”	25
4.2.1.1)	<i>Lotto n°1</i>	25
4.2.1.2)	<i>Lotto n°2</i>	26
4.2.1.3)	<i>Lotto n°3</i>	27
4.2.1.4)	<i>Lotto n°4</i>	28
4.3)	Valutazione finale dei singoli lotti - Valore complessivo dei lotti	29
5)	Conclusioni	30
6)	Allegati - elenco	32

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 203/97

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO DEL 8 MAGGIO 2017

Con disposizione in data 08/05/2017, il Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco invitava lo scrivente Ing. Marco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n°2535, ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Cagliari dal 17.12.1994, a:

“Verificare se le valutazioni da lui effettuate siano conformi all’attuale regime urbanistico ed, in caso negativo, ad aggiornare la perizia.”

PREMESSA


Il G.E. rinviava, quindi, al 23.11.2017, mentre in data 11.11.2017 novembre 2017 il sottoscritto richiedeva una proroga di 60 giorni.

Nell’udienza del 23.11.2017 il G.E. nel concedere la proroga suddetta rinviava al 15 marzo 2018. In data 22.01.2018 il sottoscritto richiedeva una ulteriore proroga di 30 giorni, temporalmente compatibile con l’udienza di rinvio.




ITER ESTIMATIVO DAL 2003 AL 2013

Prima di passare alla risposta al quesito, ritengo sia utile quanto doveroso, ricordare che l'immobile pignorato de quo è stato oggetto di n°4 precedenti perizie estimative, aventi lo scopo:




la prima, risalente al **2003**, di accertarne la consistenza, la regolarità edilizia e di fornirne una valutazione estimativa. In particolare, tenuto conto dell'allora destinazione agricola e della fondata possibilità di un allargamento della zona urbanistica residenziale all'area in questione, venne determinata una valutazione di **€1.062.000** ;

la seconda risalente al **2007**, di fornire una rivalutazione estimativa rispetto al 2003. In tale circostanza, tenuto conto del permanere della destinazione agricola, ma al contempo dell'adozione provvisoria del PUC di Assemini che, secondo le corrette previsioni di cui all'anzidetta originaria perizia, inseriva l'immobile in zona edificabile residenziale, la stima venne aggiornata in **€3.052.400**;



la terza risalente al **2012** (1° semestre), di fornire una rivalutazione estimativa rispetto al 2007 alla luce dei mutamenti negli strumenti urbanistici. In avvio del 2012, visto il lasso di tempo intercorso di 5 anni dall'ultima delle suddette perizie e di 9 anni dall'originaria nonché, i mutamenti della situazione urbanistica in atto nel Comune di Assemini, il G.E. ha ritenuto opportuno procedere ad una verifica del valore immobiliare dell'azienda pignorata. In relazione ai suddetti mutamenti urbanistici la stima venne riaggiornata in **€3.400.000**;



la quarta risalente al **2013**, con valutazioni riferite al 2° semestre del 2012, di verificare la suddivisione in lotti dell'azienda pignorata e in caso



positivo predisporre il relativo progetto di divisione. A seguito della divisione il valore complessivo dell'immobile pignorato, risultò pari ad **€.3.565.555.**

Attualmente, visto il lasso di tempo intercorso dall'ultima delle suddette perizie e di 14 anni dall'originaria, nonché i mutamenti della situazione urbanistica nel Comune di Assemini, il G.E. con il presente incarico ha ritenuto opportuno procedere ad una verifica di conformità delle precedenti valutazioni effettuate all'attuale regime urbanistico, aggiornando, in caso negativo, la stima dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO

Verificare se le valutazioni effettuate siano conformi all'attuale regime urbanistico ed, in caso negativo, ad aggiornare la perizia.

1) **Situazione catastale attuale e consistenza dell'azienda nel suo complesso**

Si rammenta che l'azienda agricola è stata individuata e dettagliatamente descritta, come **Lotto n°1**, nella perizia estimativa di cui in premessa risalente al 2003 e quale unico immobile nelle perizie estimative del 2007 e del 2012, alle quali, per brevità espositiva, si rimanda in ordine, alla descrizione particolareggiata dell'area, alle caratteristiche costruttive e regolarità esecutiva di fabbricati ed accessori.

Per quanto riguarda l'**identificazione catastale**, viste le variazioni intervenute a seguito della sentenza di usucapione a favore di [REDACTED] [REDACTED] (allegati 9 e 10), risulta attualmente censita come segue:



per l'intera proprietà:

FOGLIO 20

mappale	superficie
- 2736 (ex 529/a)	are 40.97
- 2737 (ex 529/b)	are 3.08 (*)
- 2738 (ex 535/a)	are 14.03
- 2739 (ex 535/b)	are 2.67 (*)
- 3448 (ex 771)	are 58.98
- 2734 (ex 210/a)	are 1.47
- 2735 (ex 210/b)	are 0.93 (*)
- 168	are 49.95;
- 2915 (ex 2730/a)	are 85.80
- 2731 (ex 67/b)	are 3.46 (*)
- 3446 (ex 129)	are 4.033
- 2916 (ex 2746/a)	are 0.34 (**)
- 2917 (ex 2746/a)	are 8.05
- 2918 (ex 2746/a)	are 0.81 (**)
- 2747 (ex 1106/b)	are 0.69 (*)
- 1108 (ex 772/c)	are 0.95 (*)

per 1/3 di proprietà al Foglio 20 particelle:

FOGLIO 20

mappale	superficie
- 885 (ex 56/d)	are 3.90 (***)
- 2757 (ex 1279/a)	are 6.04
- 2758 (ex 1279/b)	are 2.31 (*)
- 886 (ex 56/e)	are 7.70 (*)

NOTE

Tutte le particelle ricadono nell'ambito urbanistico "P.In 4 Santa Lucia", eccetto:

(*) sede stradale in cessione gratuita al Comune di Assemmini.

(**) particelle cedute gratuitamente al Comune di Assemmini (pozzo comunale).

(***) in parte sede stradale non ceduta gratuitamente, in parte P.In 4.



La **consistenza** dell'accorpamento fondiario adibito ad azienda di tipo florovivaistico, risulta pari complessivamente a mq 33.246 di cui:

-mq 29.958 costituenti l'accorpamento fondiario principale;

-mq 3.288 costituenti tratti d'area ubicati nella medesima zona ma esterni al suddetto accorpamento e dunque all'azienda vera e propria.

2) **Attuale situazione urbanistica**

All'epoca di redazione dell'ultima perizia di stima e suddivisione in lotti (2013), nel Comune di Assemini vigeva un Programma di Fabbricazione in base al quale l'area risultava con destinazione agricola; contestualmente il Piano Urbanistico Comunale, adottato in data 13 dicembre 2012 e sottoposto a verifica di coerenza da parte della R.A.S., collocava l'area in zona edificabile. Conseguentemente, per via del regime istituito attraverso l'applicazione delle **norme di salvaguardia** e sino all'entrata in vigore del suddetto P.U.C., l'area era da considerarsi potenzialmente ma non legalmente edificabile. Il procedimento di stima proposto dal sottoscritto consentì di valorizzare l'immobile pignorato nel rispetto dell'anzidetto regime urbanistico che temporalmente si estese sino al 27 agosto 2015, allorquando a seguito dell'intervenuta verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2002 (conformità al P.P.R. e al P.A.I.), presso l'Assessorato degli EE.LL., Finanza e Urbanistica della R.A.S. (allegato n.2) e della successiva pubblicazione sul Buras, entrò in vigore il nuovo *Piano Urbanistico Comunale* di Assemini, in base al quale l'immobile attualmente ricade nell'Ambito di Pianificazione integrata per insediamenti residenziali **P.In 4**



denominato **Santa Lucia**, come, per sola semplicità espositiva, rappresentato graficamente nel seguente estratto urbanistico

Estratto zonizzazione PUC vigente

[/ ubicazione fondo]



P.In 4 Santa Lucia - ambito color grigio

L'art.127 delle relative norme tecniche di attuazione (Allegato n.3), così come confermato dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Assemini (Allegato n.1) attribuisce al P.In 4 Santa Lucia i seguenti parametri urbanistici:

Indice territoriale (da applicare all'intero ambito di perequazione)
Zona C: - 0,70 mc/mq; - 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità; - 0,66 mc/mq (Ecocentro) e 0,85 mc/mq (Corso Africa) nelle aree cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche. I valori su riportati risultano comprensivi dell'indice territoriale destinato a edilizia residenziale da cedere all'Amministrazione comunale, corrispondente a 0,05 mc/mq; Zona G: 0,15 mc/mq (anch'esso da applicare all'intero ambito di perequazione); nelle aree cedute a titolo



gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche (Ecocentro), l'indice territoriale è confermato pari a 0,34 mc/mq e cessioni non maggiori al 45%. Per il terreno in argomento permangono validi gli standard, gli indici e le cessioni stabiliti nell'Accordo Preliminare stipulato con l'Ente in data 06.07.2011 per la realizzazione del servizio pubblico Ecocentro Comunale, al quale si rinvia.

La dotazione volumetrica per le zone C è ripartita, in conformità al Decreto [REDACTED], come segue:

- 70% per la residenza;
- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza (attività commerciali terziarie, ricettive, direzionali e sportive);
- 10% per servizi pubblici.

Mentre la ripartizione delle zone omogenee nell'ambito del P.In. dovrà esser pari a:

Zona C: 56% (i.t. medio di zona pari a 1,23 mc/mq)

Zona G: 14% (i.t. medio di zona pari a 1,07 mc/mq)

Zona Sbpr: 30%, a sua volta ripartita come segue:

- S1: 30% Sbpr
- S3: 60% Sbpr
- S4: 10% Sbpr

Dato che la volumetria edificabile da prendere in considerazione è quella residenziale e dei relativi servizi (zona C) oltre alla volumetria per servizi generali (zona G), il conseguente indice di edificabilità territoriale "i_{terr.}" sarà pari a alla somma dell'indice territoriale per le zone C (0,70 mc/mq)

e dell'indice territoriale per le zone G (0,15 mc/mq), entrambi estesi all'intero ambito di perequazione, a cui occorre detrarre, per la sola zona C, in base al decreto Floris, il 10% per servizi pubblici oltre alla volumetria destinata a edilizia residenziale da cedere all'Amministrazione comunale, corrispondente in base alle citate norme di piano a 0,05 mc/mq. In cifre:

$$i_{\text{terr.}} = 0,85 \text{ mc/mq} - [10\% 0,70 \text{ mc/mq} + 0,05 \text{ mc/mq}] = \mathbf{0,73 \text{ mc/mq}}$$

Riguardo le aree lungo il Corso Africa cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, a seguito di accordo sottoscritto fra le parti, per la realizzazione di opere pubbliche l'indice territoriale di riferimento della zona omogenea C è pari a 0,85 mc/mq. Con analogo ragionamento ai sensi del citato articolo 127, tali aree saranno caratterizzate da un indice territoriale più elevato, pari a:

$$(0,85 \text{ c} + 0,15 \text{ G}) \text{ mc/mq} - [10\% 0,85 \text{ mc/mq} + 0,05 \text{ mc/mq}] = \mathbf{0,865 \text{ mc/mq}}$$

Rispetto alle previsioni urbanistiche del P.U.C. adottato in data 13.12.2012, a cui si è fatto riferimento in occasione della precedente ultima perizia di stima e divisione in lotti, vi è stata una diminuzione dell'indice territoriale tale da incidere in modo significativo sulla edificabilità del fondo in esame, per cui, conformemente al quesito posto, preso atto altresì della sensibile contrazione del mercato immobiliare verificatasi tra il 2012 (epoca ultima perizia di stima) e il 2017, si rende necessario rideterminarne il più probabile valore di mercato attuale.

Si rammenta che in base al **principio perequativo** per cui ogni singolo lotto ricadente all'interno degli ambiti di pianificazione integrata (P.In) deve avere gli stessi diritti edificatori, la volumetria massima realizzabile da considerare per poter determinare la potenzialità edificatoria

dei singoli lotti derivanti dalla divisione dell'intero accorpamento terriero oggetto di pignoramento, è quella consentita dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale precedentemente determinato, riferito all'intero ambito di perequazione salvo le maggiorazioni previste per le cessioni gratuite.

In base a quanto sopra esposto, attualmente l'area in esame e conseguentemente **tutti i lotti derivati** oggetto della proposta di divisione redatta dal sottoscritto nel marzo 2013, sono da considerarsi, dal punto vista urbanistico, **edificabili** previa approvazione da parte del Comune di un progetto guida (su iniziativa pubblica o privata) esteso all'intero P.In 4 Santa Lucia.

In definitiva, tra il **2° semestre del 2012** (accertamenti urbanistici relativi all'ultimo aggiornamento di stima) ad oggi, vi sono stati **sostanziali cambiamenti urbanistici** tali da incidere sia sulla **effettiva destinazione d'uso** che sulla **potenzialità edificatoria** dell'area in oggetto e di conseguenza sul più probabile valore di mercato dell'intero compendio le cui ultime valutazioni **non possono considerarsi conformi all'attuale regime urbanistico**.

Tenuto conto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 22.12.2017 (allegato n.1), ricadono nel P.In 4 Santa Lucia tutte le particelle catastali del maggior accorpamento fondiario, la cui superficie territoriale ammonta precisamente a mq 29.811, per cui la volumetria edificabile, al netto della residenziale pubblica, sarà pari a:
 $29.811 \text{ mq} * 0,73 \text{ mc/mq} = \underline{21.762,03 \text{ mc}}$



Per quanto attiene invece le restanti particelle oggetto di pignoramento ma **esterne** al maggior accorpamento fondiario avremo che:

- il mappale 2734 (pressoché in toto) e una ridottissima parte del 2735, ricadono nella zona omogenea S – Aree per servizi pubblici, sottozona S1 – aree per l’istruzione; trattandosi di una porzione d’area di **147 mq** esterna al P.In 4 – Santa Lucia, ad esclusivo uso pubblico, *non dovrà essere considerata ai fini edificatori.*
- I mappali 2916 e 2918, sono attualmente adibiti a pozzo comunale, per cui, analogamente a quanto sopra, la superficie di **115 mq non verrà computata ai fini edificatori.**
- i mappali del foglio 20 nn.2737, 2739, 2735, 2731, 2747, 1108 2758, 886, che costituiscono un tratto della viabilità comunale denominata “Corso Africa”; trattandosi di porzioni d’area cedute gratuitamente al Comune di Assemini (vedasi 1^ osservazione [redacted] accolta dal Comune di Assemini nella fase di approvazione del PUC - allegato n.4), saranno da considerarsi ai fini edificatori con indice territoriale di: 0,85 mc/mq (zone C) + 0,15 (zona G) – 0,05 mc/mq (residenziale pubblica) – 10% 0,85 (servizi pubblici zona C) = 0,865 mc/mq. Con riferimento alle suddette particelle e tenuto conto delle quote di titolarità dell’esecutato, la volumetria edificabile sarà pari a mq [308+267+93+346+69+95+ 1/3*(231+770)] =
$$= \text{mq } 1.511,66 * 0,865 \text{ mc/mq} = \text{mc } 1.307,58$$
- il mappale del foglio 20 n.2757, che, pur essendo incluso nel P.In 4 – Santa Lucia, è esterno al maggior accorpamento fondiario, oltre che in capo all’esecutato per 1/3 in comune e indiviso, per cui, la



volumetria edificabile spettante al fondo pignorato sarà pari a mq
[1/3*604] = **mq 201,33** * 0,73 mc/mq = mc 146,97

- il mappale 885 che costituisce, in gran parte, un tratto della viabilità comunale denominata “Corso Africa”; trattandosi di una porzione d’area di mq 390 in capo all’esecutato per la quota di 1/3 della p.p. in comune e indivisa, per la quale non risulta alcun procedimento espropriativo in corso da parte del Comune di Assemini, *non verrà considerata ai fini del computo volumetrico.*

In definitiva la volumetria edificabile complessiva (*) sarà pari a:

mc (21.762,03 + 1.307,58 + 146,97) = **mc 23.216,58**

(*) al netto della volumetria residenziale pubblica e per servizi pubblici della zona C, da non considerare ai fini estimativi.

Si segnala infine che, per quanto riguarda le previsioni del **PAI** (Piano di Assetto Idrogeologico), l’area in esame ricade in una zona caratterizzata da una pericolosità idraulica moderata per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 500 anni (allegato n.12), pertanto, sotto tale punto di vista, non sussistono condizioni pregiudizievoli all’edificabilità del fondo.

3) Criteri di Stima.

Adotteremo sia per l’immobile nel suo complesso che per i singoli lotti, i due metodi di stima utilizzati nel precedente aggiornamento estimativo del 2012, ossia la stima sintetica comparativa e la stima analitica di verifica, stavolta al netto dello sconto all’attualità per l’attesa sino all’approvazione dello strumento urbanistico comunale, in quanto già approvato e vigente.

3.1) Azienda nel suo complesso 1° Metodo di Stima

Stima sintetica o comparativa

Sinteticamente per quanto concerne il terreno, si rammenta che si tratta di un accorpamento fondiario *edificabile in base allo strumento urbanistico vigente*. Ancora oggi, occorre comprendere nell'elenco delle principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'area da valutare, ma quale comodo negativo la presenza di numerose strutture ed impianti tipicamente rurali (fabbricati, serre, ombrari, etc).

Risultati delle analisi per la ricerca del prezzo medio di mercato

Secondo le indagini di mercato condotte dal sottoscritto, i terreni edificabili urbanizzati, con superficie di circa 2.000 mq, ubicati nella fascia marginale del Comune di Assemini, provvisti di caratteristiche proprie e subiettive medie, sono attualmente trattati tra i 150 e i 170 € per metro cubo edificabile, mentre i lotti inferiori ai 1.000 mq sono trattati tra i 170 sino ai 220 €/mq [Fonte: Promos immobiliare Via Palestrina 80 Cagliari "Assemini lotto edificabile di 420 mq con accesso da Corso Asia, indice edificabilità 1,5 mc/mq – mc 630 - €.140.000". Subito.it Privato ID 15726892 "lotto di terreno edificabile recintato, corso Africa fronte scuole medie via Cipro, 552 metri quadri zona c, indice 2,83 mc./mq cubatura totale 1562 mc - €.265.000.]

Su tali premesse il probabile valore dell'area da stimare si determina applicando la formula:

$$V = P_m * C_t * \frac{\text{Coeff. earatt. intr. ed estr. area da valutare}}{\text{Coeff. earatt. intr. ed estr. area di prezzo noto}} * \frac{\text{Coeff. estens. area da valutare}}{\text{Coeff. estens. area di prezzo noto}}$$

dove



- Pm = prezzo medio rilevato nel mercato delle aree edificabili urbanizzate della fascia marginale di Assemini: riferendoci preliminarmente ai terreni di maggiori dimensioni (tra i 1.000 e i 2.000 mq), variabile da €150 a €170 per metro cubo edificabile. Assumeremo cautelativamente il valore medio di **160 €/mc** edificabile;

- Ct = cubatura totale edificabile (pag.11): mc 23.216,58

- Coefficiente caratteristiche intrinseche ed estrinseche area da valutare: nel caso in esame si ritengono ancora oggi *mediocri*, con coefficiente pari a **0,85** (presenza 18.000 mq di fabbricati e strutture rurali; non ottimale conformazione accorpamento fondiario; servitù perpetua di acquedotto e passaggio a favore del Demanio).

- Coefficiente caratteristiche intrinseche ed estrinseche area di prezzo noto: le caratteristiche si ritengono medie con coefficiente di merito pari a **1,00**

- Coeff. estens. area da valutare: **0,50** poiché superiore ai 10.000 mq;

- Coeff. estens. area di prezzo noto: considerato che le superfici dei terreni esaminati sono di circa 2.000 mq si attribuisce il coefficiente **0,80**.

Calcolo del probabile valore dell'area con suscettività edificabile.

Sostituendo i dati ricercati alla formula avremo:.

$$V = 160 \text{ €/mc} * mc 23.216,58 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,50}{0,80} = €3.714.653 * 0,85 * 0,625$$

$$V = V_{\text{merc.}} = €3.714.653 * 0,53125 = €1.973.409,40 \quad [\text{NOTA A pag.14}]$$

il valore di mercato complessivo dell'accorpamento principale con sovrastanti impianti serricoli e fabbricati è pari a:

$$\Rightarrow V_{\text{merc.}} = \mathbf{€1.973.409}$$

NOTA A - Tale valore trova conferma anche assumendo il valore medio a metro cubo edificabile relativo ai terreni urbanizzati di minori dimensioni.

Infatti avremo €/mc $(170+220) / 2 = € .195,00/ mc$

da cui, tenuto conto dei coefficienti estensionali per terreni di superficie inferiore ai 1.000 mq (Tabella A – pag.21):

$$V = 195 \text{ €/mc} * mc 23.216,58 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,50}{1,00} = € .4.527.233 * 0,85 * 0,50$$

$$V = 4.527.233,10 * 0,425 = € .1.924.074,07$$

3.2) Azienda nel suo complesso - Verifica - 2° metodo di stima

Stima analitica

L'area in esame ricade in un comprensorio per il quale i proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito P.In, sono tenuti, previa predisposizione ed approvazione di un unico Piano Guida, a fare la lottizzazione secondo ambiti territoriali minimi (comparti attuativi) e a sottoscrivere con il Comune la convenzione tipo, addossandosi le spese di lottizzazione dei terreni, gli oneri per le opere di urbanizzazione primarie nonché la cessione al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie ed ai servizi pubblici di quartiere per le zone A e B (zone Sbpr).

Anche detta stima di verifica deve essere contenuta nell'ambito dei canoni fondamentali dell'estimo sanciti dal binomio:

- previsione in regime di ordinarietà;
- dati tecnici ed economici obiettivi basati su elementi concreti assunti esaminando attentamente lo stato dei luoghi.

La stima analitica in tali casi può impostarsi con il metodo dell'incidenza del costo del terreno maturo sul valore commerciale degli edifici costruibili sull'area e scontando per l'arco di tempo necessario alla

pianificazione edificatoria, al saggio del 4,8% (tasso di investimento del capitale industriale per il settore immobiliare – Fonte: Tecnocasa 2017), il valore ottenuto.

Espresso in formula tale metodo di stima si identifica come segue:



$$V_a = \frac{V_n - (O_u + S_t)}{q^n}$$

dove

V_a = valore dell'area da determinare;

V_n = valore dell'area considerata tutta e subito edificabile e vendibile, determinabile quale quota parte del valore complessivo commerciale dei fabbricati ivi costruibili;

O_u = spese per le opere di urbanizzazione;

S_t = spese tecniche per la lottizzazione;

q = saggio di investimento del capitale industriale.

Elementi di valutazione:

- Volumetria edificabile: mc 23.216,58 (pag.10)
- Prezzo di vendita a metro quadro commerciale degli ipotetici fabbricati costruibili sull'area: €1.743/mq [NOTA B] da ridursi a €1.700/mq a seguito delle ordinarie contrattazioni.

[NOTA B] Fonti locali consultabili on line:

GS Immobiliare

- Assemini_Trivano nuova costruzione indipendente composto da ingresso salone, zona cottura separabile, disimpegno, due camere da letto, bagno, ampio giardino di 50 metri quadri di proprietà esclusiva.

mq 65 a €130.000, pari ad €2.000/mq.



- Assemini_Trivano nuova costruzione in minicondominio composto da ingresso salone, zona cottura separata, disimpegno, due camere da letto, bagno, ampio balcone di 30 metri quadri, mq 65 a €.110.000, pari ad €.1.692/mq.

Tecnorete Assemini

-Assemini_Unità immobiliare al primo piano in stabile recentemente ultimato costituita da un soggiorno con angolo cottura. La zona notte, separata dalla zona giorno è formata da una camera matrimoniale e una camera singola. Completa l'immobile un posto auto privato nel cortile condominiale. mq 67 a €.110.000, pari ad €.1.642/mq.

-Assemini_Trilocale al piano terra con ingresso indipendente. Posto auto e giardino di circa 60 mq. All'interno troviamo un soggiorno con angolo cottura, zona notte costituita da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola e un bagno. mq 67 a €.130.000, pari ad €.1.940/mq.

-Assemini_In stabile di nuova costruzione appartamenti con soggiorno e angolo cottura serviti da un balcone, disimpegno una camera matrimoniale e una camera singola, balcone, bagno. mq 65 a €.91.000, pari ad €.1.400/mq.

-Assemini_All'ultimo piano di una palazzina in costruzione, bilocale panoramico con soggiorno open space, bagno, camera letto e balcone. Lo stabile è servito da ascensore. Presente posto auto. mq 50 a €.77.000, pari ad €.1.540/mq.

-Assemini_Bilocale di nuova costruzione al primo piano di uno stabile dotato di ascensore. Soggiorno, angolo cottura, ampia veranda, camera da letto matrimoniale, cantina e posto auto. mq 50 a €.90.000, pari ad €.1.800/mq.

Viale Sant'Avendrace 345 Cagliari

-Assemini_trivani, luminosi e panoramici. ingresso su soggiorno e angolo cottura due camere da letto e bagno. Ampi balconi panoramici. Quarto e ultimo piano con ascensore. Posto auto. mq 60 a €.124.000, pari ad €.2.066/mq.

Via Grazia Deledda 25 Cagliari

Assemini_Bivano ultimo piano nuova costruzione. mq 50 a €.85.000, pari ad €.1.700/mq.

Assemini_Trilocali siti in un condominio di 9 unità abitative dotato di ascensore. Al 1°, 2° e 3° piano ultimo con balconate e ottime rifiniture. Posto auto. mq 55 a €.95.000, pari ad €.1.727/mq.

via Cagliari 348/D)

Assemini_Via Parteolla, zona residenziale, in recente complesso, nuovo appartamento al piano terzo, composto da ingresso, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, cameretta, camera matrimoniale, bagno con doccia, 15 mq veranda con zona lavanderia e servizi coperta, cantina e posto auto coperto. mq 75 a €.125.000, pari ad €.1.666/mq.

Il valore medio di €1.743/mq risulta essere inferiore rispetto al valore assunto nel 2012 conformemente alle indicazioni ISTAT sull'andamento dei prezzi delle nuove abitazioni dal 2010 a tutto il 2016 (utilizzando i dati storici IPAB, tra il 2012 e il 2016 il prezzo delle nuove abitazioni è diminuito di circa il 6,7% - Allegato n.11).

- **Incidenza del terreno** (con progetto approvato e pronto all'edificazione) sul valore di mercato delle abitazioni: in base alle indagini svolte presso le suddette agenzie immobiliari, per i quartieri residenziali è compresa tra il 30% ed il 33%; prudenzialmente assumiamo il **30%** così da tener nella dovuta considerazione il comodo negativo rappresentato dalla presenza di numerosi fabbricati rurali e impianti serricoli da demolire o delocalizzare per rendere l'area libera.
- Oneri di urbanizzazione, di costruzione e spese tecniche: nei piccoli e medi centri urbani oscillano tra il 7 e 15% del costo di costruzione dei fabbricati (da "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" di V. Panecaldo Editore Buffetti 11[^] Ed. pag.31 nota 17). Ancora oggi occorre rammentare che se da un lato la presenza di opere di urbanizzazione primaria lungo il fronte est dell'area in esame (Corso Africa), costituisce un indubbio comodo positivo in tal senso, le prescrizioni di attuazione del vigente P.U.C. per l'area in esame, incidono sensibilmente sia sugli oneri tecnici che di urbanizzazione primaria e secondaria della maggior parte delle restanti aree ricadenti nel medesimo ambito d'intervento; pertanto, cautelativamente assumeremo la percentuale massima del **15%**.



- P = profitto imprenditoriale: 10% sul valore commerciale del fabbricato.
- q = 1+r con r = 4,80% attuale rendimento medio del capitale industriale nel settore fondiario immobiliare (Fonte: ufficio studi Tecnocasa 2017);
1,048
- n= arco di tempo necessario per l'urbanizzazione della zona e l'inizio della rendita edilizia: **4 anni** (redazione e approvazione progetto guida e piani attuativi più la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati sino alla loro vendita).

Valutazione dell'area con stima analitica "Va"

Cubatura edificabile: mc 23.216,58 (vedi pag.11)

Sup. commerciale edificabile: mc 23.216,58 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 7.438;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€./mq } 1.700,00 * \text{mq } 7.738,86 = \text{in c.t. €.13.156.000}$$

Valore dell'area considerata tutta e subito edificabile e vendibile:

$$V.a_{edif.} = \text{€.13.156.000} * 0,30 = \text{€.3.946.800}$$

Oneri urbanizzazione e tecnici pari al 15% del costo di costruzione "Cc" dei fabbricati ipoteticamente realizzabili, in cifre:

Ou + St = 15% Cc dove Cc lo si ottiene sottraendo dal valore commerciale dei fabbricati, il valore dell'area e il profitto imprenditoriale, per cui:

$$Ou+St = 15\% (\text{Val. commerciale fabbricati} - Vn - P \text{ profitto imprenditoriale});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€.(13.156.000} - 3.946.800 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€.9.209.200} - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€.9.209.200} - (0,10 * 13.156.000);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€.(9.209.200} - 1.315.600) = 0,15 * \text{€.7.893.600};$$

$$Ou+St = \text{€}1.184.040$$

Ora sostituendo gli elementi noti e ricavati alla sopra espressa formula si ha:

$$Va = \frac{Vn - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€}(3.946.800 - 1.184.040)}{(1+0,048)^4} = \frac{\text{€}2.762.760}{1,206}$$



$$\Rightarrow Va = \text{€}2.290.846$$

3.3) Azienda nel suo complesso - Valutazione finale.

In definitiva, avendo preso atto che le risultanze dei due diversi metodi di stima sono approssimativamente contenute entro limiti non superiori al 10% del valore medio, si può determinare il più probabile valore in comune commercio mediando i due diversi risultati.

Si stima, pertanto, il seguente **più probabile valore di mercato**:

$$V_{v1} = V_{mercato} = \text{€}.(1.973.409 + 2.290.846) / 2;$$

$$V_{v1} = V_{mercato} = \text{€}2.132.127,50$$

VALORE FINALE febbraio 2018

In definitiva, il valore complessivo attuale dell'immobile pignorato, riferito alla quota di titolarità del debitore esecutato, è pari a:

$$V_{asta} = \text{in c.t. €uro } 2.132.000,00$$

* * *



4) **Valutazione con suddivisione in lotti- aggiornamento**

Con riferimento al progetto di divisione redatto dal sottoscritto in data 05.03.2013, si procederà di seguito ad aggiornare la stima in base alla vigente normativa urbanistica. Adotteremo anche in questo caso i due criteri di stima fondamentali ovvero:

a) la stima sintetico-comparativa che consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche, con le aggiunte e le detrazioni del caso;

b) la stima analitica di verifica attraverso il metodo dell'incidenza del costo del terreno maturo sul valore commerciale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area. In caso di verifica positiva, effettueremo la media delle due stime.

4.1) Valutazione dei lotti con stima sintetico comparativa - Criteri

Il probabile valore delle aree da stimare si determina applicando la formula:

$$V = P_m * \frac{\text{Coeff. caratt. intr. ed estr. area da valutare}}{\text{Coeff. caratt. intr. ed estr. area di prezzo noto}} * \frac{\text{Coeff. estens. area da valutare}}{\text{Coeff. estens. area di prezzo noto}}$$

Dove il primo termine rappresenta il prezzo medio rilevato nel mercato delle aree edificabili urbanizzate della fascia marginale di Assemini pari a 160 €/mc edificabile.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritengono ancora oggi: mediocri quelle delle aree da valutare, con coefficiente pari a **0,85** in particolare per la presenza di fabbricati, impianti e strutture rurali da delocalizzare o demolire; medie quelle delle aree di prezzo noto con coefficiente di merito pari a 1,00 (**tabella A pagina seguente**).



Infine, per i coefficienti estensionali si utilizzeranno i valori riferiti alla superficie del singolo lotto rispetto alla superficie dell'area di prezzo noto, a cui, risultando di circa 2.000 mq, si attribuisce il coefficiente 0,80 (**Tab. A**).

Tabella A - Coefficienti di merito (da: "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo" di Faust Romano edito da Maggioli Editore, 1997).

1) Coefficienti di merito per caratteristiche proprie del terreno e per vicinanza ad infrastrutture primarie:	
• merito ottimo	Coeff. 1,30
• merito buono	Coeff. 1,15
• merito medio	Coeff. 1,00
• merito mediocre	Coeff. 0,85
• merito scadente	Coeff. 0,70
2) Coefficienti di moderazione per entità estensionale (superficie del terreno)	
• fino a 1.000 mq	Coeff. 1,00
• da mq 1.001 a mq 2.000	Coeff. 0,90
• da mq 2.001 a mq 5.000	Coeff. 0,80
• da mq 5.001 a mq 7.000	Coeff. 0,70
• da mq 7.001 a mq 10.000	Coeff. 0,60
• oltre 10.000 mq	Coeff. 0,50

4.1.2) Calcolo del più probabile valore dei lotti divenuti edificabili con il 1° metodo di stima - Stima sintetica o comparativa

4.1.2.1) Lotto n°1 [identificazione pag. 10 consulenza 05.03.2013]

Volumetria edificabile spettante al lotto in base al principio perequativo:

$$(mq\ 5.500 * i_{terr.}\ 0,73\ mc/mq) + (mq\ 575 * i_{terr.}\ 0,865\ mc/mq) = mc\ 4.512,37;$$

mappali 2736, 2738 mappali 2737, 2739

Sostituendo i dati ricercati nella formula esposta nel precedente paragrafo, otteniamo il nuovo attuale valore di mercato del Lotto n°1 determinato con stima sintetica:

$$V = \text{€./mc } 160 * mc\ 4.512,37 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,70}{0,80} = \text{€.}721.979,20 * 0,85 * 0,875 =$$

$$V = V_{.sint.} = \text{€.}721.979,20 * 0,7437 = \text{in c.t. €.}536.936$$



4.1.2.2) Lotto n°2 [identificazione pag.11 consulenza 05.03.2013]

Volumetria edificabile spettante al lotto in base al principio perequativo:

$$[(mq\ 8.580 + mq\ 805 + mq\ 140) * i_{terr.}\ 0,73\ mc/mq] = mc\ 6.953,25;$$

[mappale 2915+ mappale 2917 + strada vicinale S.Lucia]

Sostituendo i dati ricercati nella formula sopraesposta otteniamo il valore di mercato del Lotto n°2 determinato con stima sintetica:

$$V = \text{€./mc } 160 * mc\ 6.953,25 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,60}{0,80} = \text{€.1.112.520} * 0,85 * 0,75 =$$

$$V = V_{.sint.} = \text{€.1.112.520} * 0,6375 = \text{€.709.232}$$

4.1.2.3) Lotto n°3 [identificazione pag.13 consulenza 05.03.2013]

Volumetria edificabile spettante al lotto in base al principio perequativo:

$$[(mq\ 4.033 + mq\ 5.898 * i_{terr.}\ 0,73\ mc/mq] = mc\ 7.249,63;$$

[mappale 3446 + mappale 3448]

Sostituendo i dati ricercati nella formula sopraesposta otteniamo il valore di mercato del Lotto n°3 determinato con stima sintetica:

$$V = 160 \text{ €./mc} * mc\ 7.249,63 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,60}{0,80} = \text{€.1.159.941} * 0,85 * 0,75 =$$

$$V = V_{.sint.} = \text{€.1.159.941} * 0,6375 = \text{€.739.462}$$



4.1.2.4) Lotto n°4 [identificazione pagg.14, 15 consulenza 05.03.2013]

Volumetria residenziale spettante al lotto 4 in base al principio perequativo:

a) mappale 168 + stradina S.Lucia parte (P.In)		
	$\text{mq } 5.055 * i_{\text{terr.}} 0,73 \text{ mc/mq} =$	mc 3.690,15
b) mappale 2734 (zona S1)		
	$\text{mq } 147 * i_{\text{terr.}} 0,00 =$	mc 0,00
c) mappali 2735, 2731, 2747, 1108 (strada in cessione gratuita)		
	$\text{mq } 603 * i_{\text{terr.}} 0,865 \text{ mc/mq} =$	mc 521,60
d) mappali 886, 2758 (strada in cessione gratuita - 1/3 p.p.)		
	$\text{mq } 1.001 * i_{\text{terr.}} 0,865 \text{ mc/mq} * 1/3 =$	mc 288,62
e) mappale 885 (strada che non risulta espropriata - per 1/3 p.p.)		
	$\text{mq } 390 * i_{\text{terr.}} 0,00 \text{ mc/mq} =$	mc 0,00
f) mappale 2757 (P.In - per 1/3 p.p.)		
	$\text{mq } 604 * i_{\text{terr.}} 0,73 \text{ mc/mq} * 1/3 =$	mc 146,97
Totale volumetria edificabile in capo al Lotto 4		mc 4.647,34

Sostituendo i dati ricercati nella formula sopraesposta otteniamo il valore di mercato del Lotto n°4 determinato con stima sintetica:

$$V = 160 \text{ €/mc} * 4.647,34 \text{ mc} * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,70}{0,80} = \text{€} .743.574 * 0,85 * 0,875 =$$

$$V = V_{\text{.sint.}} = \text{€} .743.574 * 0,74 = \text{€} .550.245$$

4.2) Verifica attraverso il 2° metodo di stima - Stima analitica - Criteri

L'area in esame ricade in un comprensorio (Piano Integrato) nel quale i privati, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto guida (anche su iniziativa pubblica), potranno predisporre dei piani attuativi (art.117 Norme Tecniche di Attuazione – Allegato n°3), per i quali in generale, i proprietari dei terreni sono tenuti a sottoscrivere con il Comune una convenzione tipo, addossandosi le spese di lottizzazione del terreno, gli



oneri per le opere di urbanizzazione primarie nonché la cessione al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie ed ai servizi pubblici di quartiere per le zone A e B (zone Sbpr).

Anche la stima di verifica deve essere contenuta nell'ambito dei canoni fondamentali dell'estimo sanciti dal binomio:

- previsione in regime di ordinarietà;
- dati tecnici ed economici obiettivi basati su elementi concreti assunti esaminando attentamente lo stato dei luoghi.

La stima analitica, in tali casi, può impostarsi con il metodo dell'incidenza del costo del terreno maturo sul valore commerciale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area, scontando per l'arco di tempo necessario alla pianificazione urbanistica e edificatoria, al saggio del 4,80% (tasso di investimento del capitale industriale per il settore immobiliare), il valore ottenuto.

Espresso in formula tale metodo di stima si identifica come segue:

$$V_a = \frac{V_n - (O_u + S_t)}{q^n}$$

dove

V_a = valore dell'area da determinare;

V_n = valore dell'area considerata immediatamente edificabile e vendibile, determinabile quale quota parte del valore complessivo commerciale dei fabbricati ivi costruibili;

O_u = spese per le opere di urbanizzazione;

S_t = spese tecniche per la lottizzazione;



q = saggio di investimento del capitale industriale.

Elementi di valutazione:

- Superficie territoriale al netto aree espropriate o cedute.
- Indice di edificabilità territoriale $i_{terr} = 0,73$ mc/mq;
- Prezzo di vendita a metro quadro commerciale degli ipotetici fabbricati residenziali costruibili sull'area: **€.1.700/mq.**
- **Incidenza del terreno** (con progetto approvato e pronto all'edificazione) sul valore di mercato delle abitazioni: **30%**.
- Oneri di urbanizzazione, di costruzione e spese tecniche: 15%.
- P = profitto imprenditoriale: 10% sul valore commerciale del fabbricato.
- $q = 1+r$ con $r = 4,80\%$ saggio medio di investimento del capitale industriale settore immobiliare = 1,048 [Fonte: studi Tecnocasa 2017]
- n= arco di tempo necessario per l'urbanizzazione della zona e per l'inizio della rendita edilizia: **4 anni** (circa 1 anno redazione e approvazione piani guida, attuativi e progetti esecutivi + 3 anni realizzazione opere urbanizzazione e fabbricati sino alla loro vendita).

4.2.1) Valutazione dell'area con stima analitica "Va"

4.2.1.1) Lotto n°1

Cubatura spettante al lotto: **mc 4.512,37**

Sup. comm.le edificabile: mc 4.512,37 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 1.504;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€./mq } 1.700 * \text{mq } 1.504 = \text{in c.t. } \text{€.2.556.800}$$

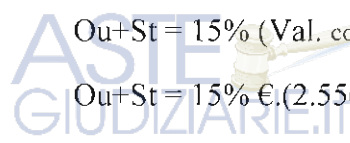
Valore dell'area considerata tutta e subito edificabile e vendibile:

$$V_n = V.a_{edif.} = \text{€.2.556.800} * 0,30 = \text{€.767.040}$$



Oneri urbanizzazione e tecnici = 15% costo di costruzione “Cc” dei fabbricati ipoteticamente realizzabili, in cifre:

Ou + St = 15% Cc dove Cc lo si ottiene sottraendo dal valore commerciale dei fabbricati, il valore dell’area e il profitto imprenditoriale, per cui:



$$Ou+St = 15\% (\text{Val. commerciale fabbricati} - Vn - P \text{ profitto imprenditoriale});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}.(2.556.800 - 767.040 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .1.789.760 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .1.789.760 - (0,10 * 2.556.800);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .(1.789.760 - 255.680) = 0,15 * \text{€} .1.534.080;$$

$$Ou+St = \text{€} .230.112$$

Sostituendo gli elementi noti e ricavati alla sopra espressa formula si ha:

$$Va. = \frac{Vn - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€} .(767.040 - 230.112)}{(1+0,048)^4} = \frac{\text{€} .536.928}{1,206} = \text{€} .445.214$$

4.2.1.2) Lotto n°2



Cubatura spettante al lotto: **mc 6.953,25**

Sup. commerciale edificabile: mc 6.953,25/mt.3,00 H lorda vano medio = mq 2.317,75

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€} ./mq 1.700 * mq 2.317,75 = \text{in c.t. €} .3.940.175$$

Valore dell’area considerata tutta e subito edificabile e vendibile:

$$Vn = V.a.edif. = \text{€} .3.940.175 * 0,30 = \text{€} .1.182.053$$

Oneri urbanizzazione e tecnici = 15% costo di costruzione “Cc” dei fabbricati ipoteticamente realizzabili, in cifre:



Ou + St = 15% Cc dove Cc lo si ottiene sottraendo dal valore commerciale dei fabbricati, il valore dell’area e il profitto imprenditoriale, per cui:



$$Ou+St = 15\% (\text{Val. commerciale fabbricati} - V_n - P \text{ profitto imprenditoriale});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}.(3.940.175 - 1.182.053 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .2.758.122 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .2.758.122 - (0,10 * 3.940.175);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .(2.758.122 - 394.017) = 0,15 * \text{€} .2.364.105;$$

$$Ou+St = \text{€} .354.616$$

Sostituendo gli elementi noti e ricavati alla sopra espressa formula si ha:

$$Va. = \frac{V_n - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€} .(1.182.053 - 354.616)}{(1+0,048)^4} = \frac{\text{€} .827.437}{1,206} = \text{€} .686.100$$

4.2.1.3) Lotto n°3

Cubatura spettante al lotto: **mc 7.249,63**

Sup. commerciale edificabile: mc 7.249,63 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 2.416;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€} ./mq 1.900 * mq 2.416 = \text{in c.t.} \text{€} .4.107.200$$

Valore dell'area considerata tutta e subito edificabile e vendibile:

$$V_n = V.a_{edif.} = \text{€} .4.107.200 * 0,30 = \text{€} .1.232.160$$

Oneri urbanizzazione e tecnici = 15% costo di costruzione "Cc" dei fabbricati ipoteticamente realizzabili, in cifre:

Ou + St = 15% Cc dove Cc lo si ottiene sottraendo dal valore commerciale dei fabbricati, il valore dell'area e il profitto imprenditoriale, per cui:

$$Ou+St = 15\% (\text{Val. commerciale fabbricati} - V_n - P \text{ profitto imprenditoriale});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .(4.107.200 - 1.232.160 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .2.875.040 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€} .2.875.040 - (0,10 * 4.107.200);$$



$$Ou+St = 15\% \text{ €}.(2.875.040 - 410.720) = 0,15 * \text{ €}2.464.320;$$

$$Ou+St = \text{ €}369.648$$

Sostituendo gli elementi noti e ricavati alla sopra espressa formula si ha:

$$Va = \frac{Vn - (Ou + St)}{(1+0,048)^4} = \frac{\text{ €}.(1.232.160 - 369.648)}{1,206} = \frac{\text{ €}862.512}{1,206} = \text{ €}715.184$$



4.2.1.4) Lotto n°4

Cubatura spettante al lotto: mc **4.647,34**

Sup. comm.le edificabile: mc 4.647,34 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 1.549;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{ €}/mq 1.700 * mq 1.549 = \text{ €}2.633.300$$

Valore dell'area considerata tutta e subito edificabile e vendibile:

$$Vn = V.a.edif. = \text{ €}2.633.300 * 0,30 = \text{ €}789.990$$

Oneri urbanizzazione e tecnici = 15% costo di costruzione "Cc" dei fabbricati ipoteticamente realizzabili, in cifre:

Ou + St = 15% Cc dove Cc lo si ottiene sottraendo dal valore commerciale dei fabbricati, il valore dell'area e il profitto imprenditoriale, per cui:

$$Ou+St = 15\% (\text{Val. commerciale fabbricati} - Vn - P \text{ profitto imprenditoriale});$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}.(2.633.300 - 789.990 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}1.843.310 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}1.843.300 - (0,10 * 2.633.300);$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}.(1.843.300 - 263.330) = 0,15 * \text{ €}1.579.980;$$

$$Ou+St = \text{ €}236.996$$



Sostituendo gli elementi noti e ricavati alla sopra espressa formula si ha:

$$Va. = \frac{V_n - (O_u + S_t)}{q^n} = \frac{€.(789.990 - 236.996)}{(1+0,048)^4} = \frac{€.552.994}{1,206} = €.458.536$$

4.3) Valutazione finale dei singoli lotti.



In definitiva, avendo preso atto che le risultanze dei due diversi metodi di stima sono contenute entro limiti non superiori al 10% del valore medio, si può determinare il più probabile valore in comune commercio mediando i due diversi risultati.

Si stimano, pertanto, i seguenti **più probabili valori di mercato**:

Lotto n°1

$$V_{\text{lotto } 1} = €.(536.936 + 445.214) / 2 = \text{in c.t. } \mathbf{€.491.100}$$

Lotto n°2

$$V_{\text{lotto } 2} = €.(709.232 + 686.100) / 2 = \text{in c.t. } \mathbf{€.698.700}$$

Lotto n°3

$$V_{\text{lotto } 3} = €.(739.462 + 715.184) / 2 = \text{in c.t. } \mathbf{€.727.300}$$

Lotto n°4

$$V_{\text{lotto } 4} = €.(550.245 + 458.536) / 2 = \text{in c.t. } \mathbf{€.504.400}$$

4.4) Valore complessivo dei lotti

A seguito della divisione in lotti, il valore attuale totale dell'immobile pignorato, riferito alla quota di titolarità del debitore esecutato, è pari ad **€.2.421.500**, a fronte della valutazione effettuata sull'intero accorpamento indiviso di €.2.132.000 (pag.18).



5) Conclusioni

Per l'immobile in Assemini, vista l'attuale normativa urbanistica vigente dal **27.08.2015**, che inserisce l'area nell'ambito di pianificazione integrata **P.In 4 Santa Lucia**, tenuto conto da un lato della minor potenzialità edificatoria rispetto a quanto previsto dal P.U.C. approvato in data 13.12.2012, dall'altro delle attuali quotazioni di mercato relative ai terreni edificabili ed alle nuove unità residenziali di Assemini, il sottoscritto ha proceduto, da pag.11 a pag.19 ad aggiornare il più probabile valore in comune commercio dell'immobile pignorato indicato dal G.E nella disposizione del 08.05.2017, giungendo al seguente risultato:

Accorpamento fondiario con entrostanti fabbricati, tettoie e impianti serricoli in Assemini (CA), località Piri Piri
[identificazione pagg.3, 4 presente consulenza]
⇒ **Valore commerciale attuale: €.2.132.000**

Inoltre, tenuto conto della divisione del suddetto accorpamento fondiario in n°4 lotti edificabili (incarico del 25.10.2012), ha proceduto da pag.19 a pag.29 ad aggiornare, per ciascuno di essi, il più probabile valore in comune commercio come segue:

Lotto n°1: terreno di mq 6.075 catastali con entrostanti impianti serricoli in disuso in Comune di Assemini (CA), loc. Piri Piri
[identificazione pag.10 consulenza 05.03.2013]
Valore commerciale attuale: €.491.100



Lotto n°2: terreno di mq 9.525 catastali con entrostanti impianti serricoli e fabbricati ufficio in disuso sito in Comune di Assemini (CA), località Piri Piri

[identificazione pag.11 consulenza 05.03.2013]

Valore commerciale attuale: €.697.700

Lotto n°3: terreno di mq 9.931 catastali con entrostanti impianti serricoli in disuso sito in Comune di Assemini (CA), località Piri Piri

[identificazione pag.13 consulenza 05.03.2013]

Valore commerciale attuale: €.727.300

Lotto n°4: terreno di complessivi mq 7.800 catastali con entrostanti impianti serricoli in disuso in Comune di Assemini (CA), località Piri Piri

[identificazione pagg.14, 15 consulenza 05.03.2013]

Valore commerciale attuale: €.504.400

* * *

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 31 pagine e relativi n.12 allegati comprendenti elaborati del P.U.C. di Assemini e rappresentazioni grafiche.

Cagliari 23/02/2018

Il C. T. U.

Ing. Marco Gariazzo

ALLEGATI

- N.1) Certificato di Destinazione Urbanistica
- N.2) Approvazione PUC di Assemini:
Deliberazione Consiglio comunale 22/2015
Determinazione RAS 2079/2015
- N.3) PUC di Assemini
Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- N.4) Vedasi Allegato n.4 Consulenza relativa alla proposta di divisione marzo 2013 (Incarico del 25.10.2012) - "Osservazioni al PUC presentate da [REDACTED] ed estratto Deliberazione C.C. di Assemini di accoglimento della 1^ osservazione."**
- N.5) Vedasi Allegato n.5 Consulenza relativa alla proposta di divisione marzo 2013 (Incarico del 25.10.2012) - "Catasto Terreni di Assemini: Estratto del Foglio 20."**
- N.6) Vedasi Allegato n.6 Consulenza relativa alla proposta di divisione marzo 2013 (Incarico del 25.10.2012) - "Sovrapposizione planimetrica situazione catastale - situazione reale."**
- N.7) Vedasi Allegato n.7 Consulenza relativa alla proposta di divisione marzo 2013 (Incarico del 25.10.2012) - "Proposta di divisione dell'immobile pignorato. Sovrapposizione planimetrica situazione catastale - situazione reale."**
- N.8) Proposta di divisione dell'immobile pignorato
**Sovrapposizione planimetrica
situazione catastale - situazione urbanistica.**
- N.9) Vedasi Allegato n.9 Consulenza relativa alla proposta di divisione marzo 2013 (Incarico del 25.10.2012) - "Comune di Assemini: Estratto mappa terreni - Foglio 20, Mappali oggetto di usucapione."**
- N.10) Vedasi Allegato n.10 Consulenza relativa alla proposta di divisione marzo 2013 (Incarico del 25.10.2012) - "Sentenza dichiarativa di proprietà per usucapione e relativa trascrizione."**
- N.11) Statistiche Istat prezzi nuove abitazioni
- N.12) PUC Assemini: Estratto previsioni P.A.I.

