

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipo procedura: **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.R.G.E.I.: **14/2010**

14/2010

Giudice: **Dott. Enzo Luchi**

Dott. Enzo Luchi

creditore procedente: **Banca Nazionale del Lavoro SPA**

Banca Nazionale del Lavoro SPA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il CTU: **Dott. Ing. Lanfranco Melis**

Data: **20/01/2017**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancomelis@gmail.com

Via Matta, 40 - 09034 - Villasor (CA)
Cell.: 3286535583

1



Premessa

A seguito del deposito della perizia di parte depositata dalla [redacted] nella quale sono stati ottenuti dei valori complessivi degli immobili superiori a quelli riportati nella CTU del 19/10/2012 e nella quale è stata presa in considerazione l'ipotesi di suddivisione del compendio immobiliare in più lotti, viene redatta la presente relazione integrativa.

Valutazione compendio immobiliare

Nella CTU del 19/10/2012, redatta dal sottoscritto, il compendio immobiliare veniva stimato in € 2 289 000,00, mentre nella perizia di parte redatta dall'ing. Antonio Figoni veniva dato allo stesso compendio un valore di € 2 579 902,75 per una differenza di **290 902,75**.

Tale differenza è dovuta principalmente al diverso *prezzo medio di mercato* assegnato nelle due perizie.

Nella CTU lo scrivente aveva assegnato come prezzo medio di mercato 2.500,00 €/mq per il fabbricato A (villa) e 2.100,00 €/mq per il fabbricato B (dépendance).

Nella perizia di parte viene assegnato come prezzo medio di mercato 2.900,00 €/mq che scaturisce dall'analisi dei prezzi di diversi immobili presenti sul mercato.

Da tale analisi si evince che la tipologia di immobili, presi in considerazione per la comparazione dei prezzi, hanno dimensioni medie inferiori a quelle del compendio immobiliare oggetto della perizia. A giudizio dello scrivente si dovrebbe tener conto del fatto che il compendio in esame ha dimensioni ragguardevoli e di conseguenza non è comparabile direttamente con quelli presenti sul mercato.



La banca dati delle quotazioni immobiliari dalla provincia di Cagliari, pubblicata sul sito dell' Agenzia del Territorio, riporta per il Comune di Carloforte (Fascia Suburbana, Lottizzazione a mare Tipologia Ville e Villini) i seguenti Valori di mercato €/mq:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		min	max
Anno 2016	Semestre 1	2000,00	2800,00
Anno 2015	Semestre 2	2000,00	2800,00
Anno 2015	Semestre 1	1950,00	2800,00
Anno 2014	Semestre 2	1950,00	2900,00
Anno 2013	Semestre 2	1900,00	2850,00
Anno 2012	Semestre 1	1900,00	2800,00

Dalla lettura di tale tabella si evince che il prezzo, per tale tipologia di immobili, negli ultimi anni non ha subito forti variazioni e che il valore massimo, solo nel 2014, era di 2.900,00 €/mq.

Di conseguenza, attribuire come prezzo medio di mercato per gli immobili in oggetto il valore massimo delle quotazioni immobiliari riportate nella banca dati dell' Agenzia del Territorio che è stato raggiunto in un solo semestre negli ultimi cinque anni, a giudizio dello scrivente non è esatto.

La divergenza tra le due quotazioni del compendio immobiliare è dovuta inoltre alla diversa valutazione della *superficie commerciale da attribuire all' immobile*.

Nella perizia di parte è stata considerata come base di partenza per il calcolo della superficie commerciale la superficie coperta degli immobili, ossia la superficie comprensiva dei muri esterni.

Nella CTU per il calcolo della superficie commerciale sono state considerate le superfici utili alle quali per convenzione è stato aggiunto il 15% per le murature.

Tale scelta è stata operata in quanto paragonando la superficie utile o calpestabile con la superficie coperta si ottiene un aumento di oltre il 33%. Questa eccessiva discrepanza tra i due

valori è dovuta alla conformazione della villa che ha una forma irregolare e soprattutto allo spessore dei muri, che superano in molti casi 50 cm. Pertanto considerando la superficie coperta come superficie commerciale, questa porterebbe ad un valore commerciale sproporzionato per l'effettiva superficie utile dell'immobile.

Sempre riguardo alla superficie commerciale un'altra differenza si ha nel fabbricato B (*dépendance*) in quanto nella perizia di parte la lavanderia con accesso esclusivo dall'esterno e scarse finiture è stata considerata come se fosse un vano interno all'immobile mentre si sarebbe dovuto applicare il coefficiente 0.25 (*vani non comunicanti con i vani principali*).

Inoltre riguardo a tale immobile a fronte del valore assegnato al coefficiente sull'età, qualità e stato dell'immobile pari a 0.70 nel calcolo è stato erroneamente riportato 0.77, il che ha sfasato il valore commerciale. Peraltro tale edificio è stato considerato nella perizia di parte come di tipo signorile con finiture di pregio, mentre per lo scrivente risulta un edificio con finiture di tipo economico come si può constatare osservando le numerose foto allegate alla ctu.

Facendo tali correzioni e prendendo in considerazione un valore inferiore a € 2.900,00 €/mq la differenza tra le due perizie di € 290 902,75 verrebbe praticamente dimezzata.

Per la valutazione della parte di giardino eccedente la superficie dell'abitazione nella perizia di parte è stato usato come coefficiente moltiplicativo 0,025 (sicuramente ricavato da qualche pubblicazione o testo specializzato) che si discosta da quanto riportato nel DPR 138/98 (*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96*) 0,02. Se si fosse usato tale parametro si sarebbe arrivati ad una valutazione inferiore a quella della CTU.

Per quanto riguarda i fabbricati indicati nella CTU come "fabbricato C" e "fabbricato D", ad essi non è stato dato un valore diretto ma se ne è tenuto conto nel valore attribuito al terreno come possibilità edificatoria. Come si può constatare dalle foto, entrambi risultano fatiscenti, con parti di copertura crollati e pertanto da demolire. Inoltre hanno entrambi coperture in cemento-amianto che

comportano costi per la rimozione e lo smaltimento. Essi sono importanti solo per la volumetria che può essere recuperata, ma tale surplus è stato considerato nel valore attribuito al terreno. Tra l'altro, bisogna ricordare, che una parte del fabbricato D è di proprietà del Demanio Dello Stato Sezione Marina, per la quale il 03.07.2010 l'Autorità Marittima ha emanato un avvio di procedimento d'ingiunzione di sgombero di tali aree. Per sanare tale situazione si rende necessaria la demolizione della parte di costruzione realizzata su aree demaniali, con un notevole costo in quanto bisogna considerare che si dovrà operare a mano e con piccoli mezzi meccanici in quanto l'area è inaccessibile ai mezzi pesanti e di conseguenza gli elevati costi sono paragonabili al valore degli stessi immobili.

Nella perizia di parte inoltre è stato preso in considerazione anche un progetto di ampliamento in corso di approvazione per un possibile ampliamento con la L.R. 4/2009 (Piano casa) dell'immobile.

Per tale pratica, secondo quanto riferito dall'ufficio SUAP del Comune di Carloforte, sono state richieste da tempo diverse integrazioni e pertanto non avendo la certezza che tale pratica abbia un esito positivo le plus valenze che da esso potrebbero nascere non possono essere aggiunte alla valutazione del compendio in modo oggettivo ma essere solo presentate come potenziale plus valenza per attirare i possibili acquirenti.

Valutazione sulla possibile riduzione del pignoramento

Riguardo alla possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti nella CTU veniva riportato che *“E' opportuno che i beni oggetto di pignoramento vengano venduti in un solo lotto in quanto, viste le restrizioni dettate dal P di F e dal PPR, con una superficie ampia si potranno accorpate le volumetrie realizzabili ad una distanza tale da superare il vincolo di totale inedificabilità e si potranno studiare lottizzazioni o altri interventi di tipo conservativo che possano valorizzare i*

fabbricati esistenti e il lotto di terreno su cui essi insistono”.

Parimenti in considerazione del fatto che dal 2012, anno in cui è stata redatta la CTU, fino ad oggi il mercato immobiliare ha registrato una generale regressione dei prezzi e del numero complessivo delle vendite, ed in considerazione del fatto che un intervento su un compendio immobiliare di ragguardevoli dimensioni implica un notevole investimento che troverà pochi potenziali investitori, anche a discapito delle diverse potenzialità che si sarebbero potute ottenere accorpamento le diverse volumetrie, si propone la seguente suddivisione in lotti

STIMA LOTTO 1

	SUP. Commerciale	Val unit. (€/mq)	VCI (€)
Fabbricato A	310,92	2500	777.293,75
Terreno	10905	55	599.775,00
			1.377.068,75

STIMA LOTTO 2

	SUP. Commerciale	Val unit. (€/mq)	VCI (€)
Fabbricato B	65,78	2100	138.139,05
Terreno	10273	55	565.015,00
			703.154,05

STIMA LOTTO 3

	SUP. Commerciale	Val unit. (€/mq)	VCI (€)
Terreno	3799	55	208.945,00

	Tab. 4	dete minazione de valore complessivo degli	
	SUP COMMERCIALE	val unit. (€/mq)	VCI (€)
FABBRICATO A	310,92	2.500,00	777.293,75
FABBRICATO B	65,78	2.100,00	138.139,05
TERRENO	24977	55,00	1.373.735,00
			2.289.167,80

Il valore complessivo degli immobili è pari a € 2.289.167,80.

FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno indicare la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Il bene immobile di cui trattasi è costituito da un'ampia area a cui si accede per mezzo di ingresso localizzato sulla litoranea realizzato in muratura di pietrame con inseriti un cancello carrabile e cancello pedonale in ferro lavorato. Dall'ingresso è possibile percorrere un tratto di strada carrabile che porta ad un fabbricato di notevoli dimensioni. Tutta l'area risulta variamente alberata con essenze arboree in parte fitte e boschive e in parte invase da arbusti. Le essenze arboree sono prevalentemente costituite da pino, eucaliptus, mimose e macchia mediterranea rappresentata da cisto, lentischio e corbezzolo. In prossimità dell'edificio l'area è stata sistemata con terrazzamenti sostenuti da muretti di sostegno e collegati da scale in pietra di cava.

Come detto dalla strada di ingresso si arriva ad uno slargo dove è localizzata la villa principale censita al Catasto Fabbricati al F.13 mapp. 727, cat A8, 18 vani. Essa è, costituita da un piano terra e da un piano seminterrato. Ha una forma simile ad una V con al centro il soggiorno (30.45 mq) e la sala (17.70 mq), dal quale si diramano due ali dove si trovano le varie camere.

L'ala sinistra era probabilmente destinata ai proprietari, infatti in essa troviamo la cucina (21.80 mq), ma anche una zona notte composta da tre camere da letto con annessi servizi. Più dettagliatamente, dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un corridoio che porta ad un salottino (10.15 mq), il quale è direttamente collegato con una camera da letto (10.90 mq) con annessa zona armadi (8.10 mq) e bagno (5.70 mq). Attraverso il corridoio suddetto è possibile accedere ad un'altra camera da letto (14.60 mq) e ad un altro disimpegno collegato ad un'altra camera (12.50 mq) con annesso bagno (7.70 mq).

L'ala destra, probabilmente destinata agli ospiti, è composta da un corridoio che risulta diviso in due parti da una porta posta in posizione pressoché centrale. Attraverso il primo tratto si accede ad una camera da letto (15.55 mq), un bagno (5.35 mq) e un'altra camera (11.50 mq) con annessa cabina armadio (1.55 mq). L'altra parte del corridoio porta ad una terza camera (8.85 mq) alla quale si accede attraverso un piccolo disimpegno (2.45 mq) con annesso bagno (4.85 mq).

Attraverso una scala interna si accede al piano seminterrato dove sono presenti un lungo corridoio

(17.20 mq), al quale si affacciano un bagno (4.70 mq) con antibagno (3.10 mq), un locale di sgombero (21.00 mq), una cantina (7.00 mq) e un vano adibito a cisterna. La struttura è realizzata in muratura portante in pietra locale, mentre la copertura è stata realizzata con struttura portante in travi e assito di legno e finitura in ardesia, intonacato e tinteggiato.

Pertanto il lotto 1 comprende:

Foglio 13 mappale 727 vani 18 p.sm/t. cat. A/8;

Foglio 13 mappale 383 mq. 1790;

Foglio 13 mappale 384 mq. 750;

Foglio 13 mappale 385 mq. 3695;

Foglio 13 mappale 2753 mq. 3080;

Foglio 13 mappale 2755 mq. 655;

Foglio 13 mappale 610 mq. 935.

STIMA LOTTO 1

	SUP. Commerciale	Val unit. (€/mq)	VCI (€)
Fabbricato A	310,92	2500	777 293,75
Terreno	10905	55	599 775,00
			<u>1 377 068,75</u>

PREZZO FINALE DI STIMA LOTTO 1 : € 1.377.068,75

LOTTO 2

Il bene immobile di cui trattasi è costituito da un'ampia area e comprende un edificio, censito al Catasto Fabbricati al F.13 mapp. 612, cat A7, 5 vani. Tale fabbricato ha una superficie complessiva di 65.73 mq ed è composto da un unico piano terra comprendente una zona giorno composta da un soggiorno (20.58 mq), una cucina (6.90 mq), un bagno (5.22 mq) e un disimpegno (3.20 mq) con quattro gradini che portano alla zona notte costituita da una camera da letto (15.90 mq) con annesso sgabuzzino (2.38 mq). Inoltre è presente una lavanderia (11.54 mq) non comunicante col resto degli ambienti. L'edificio è realizzato in muratura portante, intonacato e

tinteggiato.

In prossimità del confine ovest è presente un fabbricato fatiscente in passato utilizzato probabilmente come ricovero animali. Esso ha una forma a L, con due ingressi e ha una superficie complessiva di 40 mq. La struttura è realizzata in blocchi in calcestruzzo con copertura in travi di legno e lastre ondulate in cemento amianto (eternit).

Attorno all'edificio l'area è stata sistemata con dei terrazzamenti e alberi di pino. Tutta l'area risulta variamente alberata con essenze arboree in parte fitte e boschive e in parte invase da arbusti. Le essenze arboree sono prevalentemente costituite da pino, eucaliptus, mimose e macchia mediterranea rappresentata da cisto, lentischio e corbezzolo.

Pertanto il lotto 2 comprende:

Foglio 13 mappale 612 vani 5 p.t. cat. A/7;

Foglio 13 mappale 2749 mq. 1600;

Foglio 13 mappale 2750 mq. 385;

Foglio 13 mappale 2751 mq. 2960;

Foglio 13 mappale 2752 mq. 80;

Foglio 13 mappale 2754 mq. 190;

Foglio 13 mappale 2256 mq. 730;

Foglio 13 mappale 391 mq. 2155;

Foglio 13 mappale 628 mq. 1495;

Foglio 13 mappale 926 mq. 40;

Foglio 13 mappale 2237 mq. 473.

STIMA LOTTO 2

	SUP. Commerciale	Val unit. (€/mq)	VCI (€)
Fabbricato B	65,78	2100	138 139,05
Terreno	10273	55	565 015,00
			<u>703 154,05</u>

PREZZO FINALE DI STIMA LOTTO 2: € 703.154,05

LOTTO 3

Il bene immobile di cui trattasi è costituito da un'ampia area a valle della strada litoranea, fino al mare. Si tratta di un terreno che si estende per una superficie catastale complessiva di 3.771,00 mq con pendenze molto elevate verso il mare, boscoso con pini ed eucaliptus, recintato verso strada da un muretto a secco con sovrastante rete in acciaio e verso le altre proprietà con la sola rete. L'accesso a tale area avviene attraverso un cancello pedonale dal quale parte un sentiero con gradini in parte in pietra e in parte in terra che attualmente risulta difficile da percorrere in quanto invaso dalla vegetazione. Tale sentiero porta fino ad una scala che permette l'accesso al mare di fianco ad un fabbricato fatiscente, che serviva da ricovero imbarcazioni e deposito materiali. Tale fabbricato, censito al CT al F.6 mapp. 2197, 2198, 2199, 2200 è suddiviso in un ampio ambiente (60 mq) atto a custodire e mantenere imbarcazioni di piccola stazza, in un altro ambiente adibito a soggiorno (11.80 mq) con un piccolo servizio igienico (3.85 mq). Il tutto costruito in muratura con copertura in capriate di abete e lastre ondulate di cemento-amianto. L'edificio risulta molto decadente con parti della copertura crollate. Tra l'edificio e il mare è realizzato un piazzale in calcestruzzo e un pontile, anch'esso in malora, che si inoltra nel mare per circa venti metri per consentire l'attracco di piccole imbarcazioni. Tale edificio, attualmente, risulta in parte di proprietà della società Villa Gamberini e in parte di proprietà del Demanio Dello Stato Sezione Marina.

Pertanto il lotto 3 comprende:

- 1) Foglio 13 mappale 831 mq. 1851;
- 2) Foglio 13 mappale 2200 mq. 51;
- 3) Foglio 13 mappale 2197 mq. 28;
- 4) Foglio 13 mappale 2143 mq. 1512;
- 5) Foglio 13 mappale 2144 mq. 408.

STIMA LOTTO 3

	SUP. Commerciale	Val unit. (€/mq)	VCI (€)
Terreno	3799	55	208 945,00

PREZZO FINALE DI STIMA LOTTO 3: € 208.945,00



Allegato: Suddivisione lotti

Letto, confermato e sottoscritto.

Villasor, 20/01/2017



IL CONSULENTE TECNICO



Dott. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancomelis@gmail.com

Via Matta, 40 – 09034 – Villasor (CA)
Cell.: 3286535583

