

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 203/97

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

“”
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INCARICO

In data **25/10/2012**, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni 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 l'azienda possa essere frazionata in lotti di minor valore, più appetibili sul mercato.*

Il G.E. rinviava, quindi, al 14.02.2013, mentre in data 7 febbraio 2013 il sottoscritto richiedeva al G.E. una proroga di 30 giorni cosicché il termine per il deposito dell'elaborato peritale e l'invio della relativa copia alle parti risulta posticipato al 15 marzo 2013.

PREMESSA

Prima di passare alla risposta al quesito, ritengo sia utile quanto doveroso, ricordare che l'immobile pignorato de quo è stato oggetto di n°3 precedenti perizie estimative, aventi lo scopo:

la prima, risalente al 2003, di accertarne la consistenza, la regolarità edilizia e di fornirne una valutazione estimativa;

la seconda risalente al 2007, di fornire una rivalutazione estimativa rispetto al 2003;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

la terza risalente al 2012, di fornire una rivalutazione estimativa rispetto al 2007 alla luce dei mutamenti negli strumenti urbanistici.

In particolare nel 2003, 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**, mentre nel 2007, 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**

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 recenti mutamenti urbanistici la stima venne riaggiornata in **€3.400.000**.

Nell'ottobre del 2012, tenuto conto, tra l'altro, dell'imminente approvazione del PUC di Assemini, il G.E. ha ritenuto opportuno procedere ad una verifica di divisione dell'azienda pignorata in più lotti di minor valore ma di maggior commerciabilità.

Il sottoscritto, a tal proposito, dopo aver preso visione degli atti in cancelleria, ha proceduto ad accertare a più riprese, presso l'ufficio tecnico del Comune di Assemini, la situazione urbanistica del bene immobile in trattazione; quindi, a fronte delle relative mutazioni intervenute rispetto al primo semestre del 2012 (approvazione PUC – allegato n°2), condotto le necessarie indagini di mercato consultando, come in passato, diverse agenzie

immobiliari che operano nella zona di Assemini. Infine, il sottoscritto, ha ritenuto necessario recarsi presso l'immobile de quo, per verificare, nell'ottica di una futura eventuale divisione in lotti l'accessibilità ai medesimi (allegato n°1).

RISPOSTA AL QUESITO

Verificare se l'azienda possa essere frazionata in lotti di minor valore, più appetibili sul mercato.

Immobile pignorato: Azienda florovivaistica costituita da terreni con entrostanti fabbricati rurali e impianti terricoli in Assemini località "Piri Piri" fronte asse di scorrimento "Corso Africa" di proprietà: "

1) Attuale situazione catastale ed urbanistica

L'azienda de quo è stata già individuata, ampiamente 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, mentre per quanto riguarda **l'identificazione catastale e la consistenza dell'immobile**, occorre segnalare che quest'ultimo ha subito una variazione, essendo stato dichiarato, con sentenza civile 1018/07 del 7 febbraio 2007 nella causa RAC 8720/03, cron.8477, rep.1182 il trasferimento di proprietà per usucapione di un tratto d'area aziendale di mq 487 a favore di contro l'esecutato (allegato n°10).

A seguito di tale usucapione, la consistenza complessiva dell'accorpamento fondiario adibito ad azienda di tipo florovivaistico (esclusi i mappali pignorati esterni, prevalentemente adibiti a sede stradale pubblica), si è ridotto dagli originari mq 30.447 agli attuali mq 29.960.

Si rammenta, inoltre, che nella medesima zona, esternamente all'azienda vera e propria, ricadono alcuni tratti d'area per mq 3.288, anch'essi oggetto di pignoramento, di cui:

- mq 115 destinati a pozzo pubblico comunale.
- mq 604, destinati a stradina rurale di penetrazione;
- mq 2.179, destinati a strada pubblica in corso di espropriazione;
- mq 390 destinati a strada pubblica ma non in corso di espropriazione.

I tratti d'area interessati dall'usucapione, fanno parte, come detto, dell'accorpamento fondiario adibito ad azienda florovivaistica, per la precisione degli originari mappale 771 di are 61.00 e mappale 129 di are 43.20, che, a seguito di frazionamento, hanno originato le seguenti nuove particelle (mappa + visura in allegato n°9):

- ✓ mappale 3446 di mq 4.033;
 - ✓ mappale 3448 di mq 5.898;
- entrambi, di fatto e di diritto in carico a ;
- ✓ mappale 3447 di mq 287;
 - ✓ mappale 3449 di mq 202

questi ultimi, oggetto di usucapione, risultano attualmente in carico a (allegati nn.9, 10); pertanto, nella proposta di formazione dei lotti non se ne terrà conto, salvo eventuale diversa disposizione G.E.

Preliminarmente alla verifica di frazionamento, ma in sua funzione, di seguito verrà precisato se, dal 1° semestre 2012 (accertamenti urbanistici relativi al 2° aggiornamento di stima) ad oggi, vi siano stati cambiamenti urbanistici tali da incidere sulla potenzialità edificatoria dell'area in oggetto e di conseguenza sul valore di mercato.

Il *Piano Urbanistico Comunale* di Assemini, adottato definitivamente con deliberazione del Commissario Straordinario n.35 del 13 dicembre 2012 (allegato n°2), attualmente soggetto alla verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2002 (conformità al P.P.R.), presso l'Assessorato degli EE.LL., Finanza e Urbanistica della R.A.S., include l'immobile nell'Ambito di Pianificazione integrata per insediamenti residenziali P.In 7.1 denominato **Santa Lucia B** nell'ambito di perequazione **Santa Lucia B.1** (cartografia, allegato n°8) per il quale è prescritto un indice di edificabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq (0,85 mc/mq per le zone C e 0,15 mc/mq per le zone G – norme tecniche di attuazione Dicembre 2012 art.119, pagg.79-80: allegato n°3) in aggiunta ai 0,05 mc/mq per servizi pubblici comuni a tutte le zone Sbpr degli ambiti P.in. (normativa - allegato n°3, pag.73), con una dotazione volumetrica riferita a 100 mc/ab ripartita in:

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

Ai fini estimativi, la volumetria edificabile da prendere in considerazione all'interno del P.In Santa Lucia B.1, si ottiene detraendo il 10% della volumetria destinata a servizi pubblici dalle sole zone C e non considerando

l'ulteriore volumetria pubblica pertinente alle sole zone Sbpr, per cui l'indice di edificabilità territoriale "i_{terr.}" riferito alla sola volumetria residenziale e relativi servizi, sarà pari a:

per le zone C = 0,85 mc /mq – 10% servizi pubblici = 0,765 mc/mq;

per le zone G = 0,15 mc /mq;

$i_{terr.} = (0,765 + 0,15) = \mathbf{0,915\ mc/mq}$

In particolare, per quanto riguarda il tratto d'area contrassegnato in azzurro nell'allegato n°8, corrispondente alla zona "SBpr" destinata a spazi pubblici e servizi riservati all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico ed allo sport, a parcheggi di cui all'art.6 del decreto Ass.EE.LL. Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n.266/U di quartiere, esso dovrà esser ceduto gratuitamente all'amministrazione comunale nella fase attuativa dei programmi integrati (art.109 Norme Tecniche di Attuazione, allegato n.3, pag.72), per soddisfare gli standard nelle zone omogenee A e B; ciononostante, 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 di cui al precedente capoverso, riferito all'intero ambito di perequazione (art.108 Norme Tecniche di Attuazione – Allegato n°3, pag.71).

In base a quanto sopra esposto, attualmente l'area in esame e conseguentemente **tutti i lotti derivati** oggetto della presente proposta di

divisione, sono da considerarsi, dal punto vista urbanistico, *potenzialmente edificabili*, anche se *si dovrà attendere la determinazione del direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale RAS, sulla verifica di coerenza dell'approvato PUC e la successiva pubblicazione sul Buras ed entrata in vigore* perché divengano *legalmente edificabili*.

In definitiva, dal 1° semestre 2012 (accertamenti urbanistici relativi al 2° aggiornamento di stima) **ad oggi, non vi sono stati sostanziali cambiamenti urbanistici tali da incidere sulla potenzialità edificatoria dell'area in oggetto e di conseguenza sul più probabile valore di mercato dell'intero compendio.**

Attualmente, vista l'ampiezza dell'accorpamento fondiario, al fine di agevolarne la vendita, si ritiene opportuno procedere ad una nuova stima, previa divisione planimetrica, nel rispetto delle sopraillustrate prescrizioni urbanistiche.

Il sottoscritto non ha ritenuto conveniente, in questa sede, proporre divisioni che comportino frazionamenti catastali della proprietà in quanto, oltre ad essere antieconomico per la procedura esecutiva, si determinerebbe un ulteriore vincolo alla vendita, dato, appunto, dalla formazione di nuovi blocchi particellari, che, seppur studiati nel migliore dei modi (nel rispetto dell'attuale normativa urbanistica), potrebbero non rispondere alle esigenze dei futuri acquirenti. Peraltro, non va trascurato che attualmente e sino all'entrata in vigore del PUC, persistendo le norme di salvaguardia che, di fatto, impongono per l'accorpamento fondiario in questione l'originaria destinazione agricola, non sarebbero consentiti frazionamenti in lotti di consistenza inferiore ai 10.000 mq, così come previsto dalle più restrittive

norme del Programma di Fabbricazione di Assemini, rispetto alle norme dell'approvato, ma non ancora vigente, PUC.

Si procederà, quindi, alla predisposizione di una **proposta di divisione** assimilabile ad un piano di vendita del bene in più lotti, specificando tutti i dati necessari da inserire nell'eventuale ordinanza di vendita allo incanto, che è bene precisare, temporalmente sarà condizionata all'entrata in vigore dell'approvato PUC.

L'opportunità della predisposizione di un piano di vendita in lotti, ottenuti senza procedere a preventivo frazionamento catastale, deriva dai seguenti motivi:

- 1) buon grado di flessibilità della disposizione planimetrica;
- 2) soddisfacente funzionalità delle porzioni derivate: il cespite ha destinazione di PUC "residenziale", e tale destinazione sussisterà anche nei singoli lotti;
- 3) nessun sacrificio di un lotto a vantaggio di un altro, anche in considerazione del **principio perequativo** di cui si è precedentemente detto a proposito della normativa urbanistica;
- 4) nessuna perdita di ricchezza che si ha confrontando la somma dei valori dei singoli lotti con il valore che il bene conserverebbe rimanendo intero, a tutto vantaggio, quindi, dell'appetibilità dei lotti nell'attuale mercato immobiliare;
- 5) nessun rischio che, dopo la divisione, sia necessario costituire delle servitù, eccetto l'unico di accesso e passaggio attraverso il lotto n°2 a favore dell'intercluso lotto n°3, espressamente previsto dal sottoscritto nella presente proposta di divisione;

6) eccessivi oneri economici che si avrebbero operando con un frazionamento dell'accorpamento fondiario che, seppur finalizzato alla formazione di più lotti, di fatto stravolgerebbe l'attuale conformazione planimetrica catastale.

Alla luce di tutte le suddette considerazioni, il sottoscritto ha operato la suddivisione dell'intera azienda in **n°4 lotti**, evidenziati graficamente negli allegati n°7 e n°8, rispettando da un lato la geometria particellare catastale, dall'altro i vincoli e le prescrizioni urbanistiche.

Qui di seguito verrà descritta, in dettaglio, la proposta di divisione del bene pignorato.

2) Criteri di suddivisione

Come detto in precedenza, il sottoscritto ha operato la suddivisione dell'intera proprietà immobiliare in **n°4 lotti**, evidenziati graficamente negli inquadramenti catastale, urbanistico e reale degli allegati n°7, n°8, cercando di coniugare per quanto possibile il rispetto dell'attuale situazione urbanistico catastale, con l'indipendenza delle quattro quote. Ciò ha necessariamente determinato la formazione di quattro porzioni di diversa forma e consistenza, oltre alla costituzione di una provvisoria servitù di passaggio all'interno del lotto n.2 a favore del Lotto n.3. Per quanto riguarda i tratti d'area esterni all'accorpamento aziendale vero e proprio, prevalentemente adibiti a sede stradale e in corso di espropriazione, tenuto conto dell'ammessa recente loro inclusione all'interno del Piano integrato d'area 7.1 Santa Lucia B.1 (allegato n.4), sono stati equitativamente assegnati ai lotti n°1 e n°4, di minor consistenza.

Le dimensioni dei singoli lotti, in virtù dell'operata sovrapposizione tra mappa catastale dei terreni ed aerofotogrammetria della zona, sono state ottenute sommando la superficie dei relativi mappali che vi risultano compresi, così come rappresentato nell'allegato grafico n°7.

2.1) Lotto n.1

- Consistenza: superficie catastale = superficie virtuale edificabile in capo a per intero = mq 6.075 di cui:

- mq 5.500 costituiti dai mappali 2736, 2738 inclusi nell'accorpamento fondiario principale adibito ad azienda florovivaistica;

- mq 575 costituiti dai mappali 2737, 2739 (*) esterni al fondo aziendale, adibiti a sede stradale (Corso Africa) attualmente in corso di espropriazione.

- Volumetria residenziale spettante al lotto in base al principio perequativo: $\text{mq } 6.075 * i_{\text{terr.}} 0,915 \text{ mc/mq} = \text{mc } 5.558,62;$

- Identificazione catastale dei terreni: Comune di Assemini - Foglio 20 mappali

2736 di are 40.97

2738 di are 14.03

2737 di are 3.08 (*)

2739 di are 2.67 (*)

(*) N.B. mappali in corso di espropriazione nei confronti dei quali il Comune di Assemini, in sede di adozione del PUC, ha accolto la richiesta del Sig.

di inclusione dei medesimi mappali all'interno del P.in Santa Lucia B.1, in cambio della rinuncia alle relative indennità di espropriazione (allegato n°4).

- Coerenze: da nord in senso orario mappali 531, 536 (F.20) di terzi, Corso Africa, mappale 2915 stessa proprietà;

• Indirizzo: prospiciente il Corso Africa; accessibile da un'ingresso principale all'azienda agraria lungo il Corso Africa (foto n.1).

• Fabbricati strumentali esistenti: n.1 serra ferro vetro per intero + n.1 porzione di serra in comune con il lotto n°2 per la quota di circa mq 800 ricadente sul mappale 2738.

• Individuazione planimetrica in previsione della divisione: allegato n.7

• Caratteristiche generali: il lotto, per la parte inclusa nel maggior accorpamento fondiario aziendale, ha una forma trapezoidale alquanto regolare con fronte di circa ml 90 sul Corso Africa; larghezza media ml 60. La delimitazione dell'area impone attualmente la realizzazione di due tratti rettilinei di recinzione di confine con il lotto n.2, per complessivi ml.100 (al netto serra comune con lotto 2).

2.2) Lotto n.2

• Consistenza: superficie catastale complessiva = superficie virtuale edificabile in capo a per intero: mq 9.525;

• Identificazione catastale dei terreni: Comune di Assemini - Foglio 20
mappale 2915 di are 85.80;
mappale 2917 di are 8.05;
strada vicinale S. Lucia per mq 140 (calcolati graficamente).

• Volumetria residenziale spettante al lotto in base al principio perequativo: $\text{mq } 9.525 * i_{\text{terr.}} 0,915 \text{ mc/mq} = \text{mc } 8.715,37$;

• Coerenze da nord in senso orario: mappale 168 stessa proprietà, mappali 2736, 2738 stessa proprietà, Corso Africa, mappali 2755, 1107 di terzi, mappale 771 stessa proprietà.

• Indirizzo: parzialmente prospiciente e con accesso diretto dal Corso Africa **[foto n.2]**;

• Fabbricati strumentali esistenti: n. 1 ombrario per intero; n.3 serre in comune con i lotti n°1 e n°3 per la quota ricadente sul mappale 2915; fabbricati ad uso ufficio e strumentali per intero.

• Individuazione planimetrica in previsione della divisione: allegato n.7

• Caratteristiche generali: il lotto ha una forma ad elle; fronte di circa ml.50 sul Corso Africa; larghezza media variabile da ml.45 lungo il primo tratto con accesso dal Corso Africa e ml.50-55, lungo il secondo ramo della elle. La delimitazione dell'area impone la realizzazione di recinzioni, al netto delle serre comuni, per complessivi ml.190, di cui ml.100 di confine con il lotto n°1, ml.25 di confine con il lotto n°3, ml.65 di confine con il lotto n°4, le cui spese dovranno porsi a carico degli acquirenti dei lotti per la rispettiva quota di recinzione in comune. Per poter accedere direttamente al lotto non è necessario realizzare nuovi ingressi esistendo l'attuale principale lungo il Corso Africa **[foto n.2]**, utilizzabile anche per consentire l'accesso all'intercluso lotto n°3, attraverso una servitù di passaggio. Ai fini estimativi la formazione di tale servitù provvisoria, non influisce sul valore di mercato dei singoli lotti, determinato esclusivamente dalla potenzialità edificatoria prevista dall'approvato PUC, a prescindere dalla possibilità di accesso diretto. E' bene precisare, infatti, che, a seguito dell'entrata in vigore del PUC, una volta definiti ed approvati sia il progetto guida di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito di intervento (P.In) che i piani attuativi di edificazione, per via delle cessioni d'area obbligatorie a favore

dell'amministrazione comunale, (zone SBpr), della previsione di una rete stradale comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e piazzali d'urbanizzazione, della delimitazione delle superfici fondiari edificabili ed infine della ripermimetrazione del P.In, nessun lotto incluso nell'ambito di pianificazione integrata Santa Lucia B.1, conserverà gli accessi attuali, né le proprie caratteristiche planimetriche e dimensionali.

2.3) Lotto n.3

- Consistenza: superficie catastale = superficie virtuale edificabile in capo a per intero= mq 9.931;
- Volumetria residenziale spettante al lotto in base al principio perequativo: $\text{mq } 9.931 * \text{iterr. } 0,915 \text{ mc/mq} = \text{mc } 9.086,86$;
- Identificazione catastale dei terreni: Comune di Assemini - Foglio 20
mappale 3446 di mq 4.033;
mappale 3448 di mq 5.898;
- Coerenze da nord in senso orario: mappali 3447, 3448 in capo a , ex strada vicinale S. Lucia (accorpata al lotto n°4),
mappale 2915 stessa proprietà, mappali 830, 70, 789, 1328, di terzi.
- Indirizzo: privo di accesso diretto ma parzialmente prospiciente stradina poderale **[foto n.3]** accessibile dalla strada vicinale Su Carroppu; sino alla predisposizione del progetto guida e del piano attuativo finalizzato all'edificazione della zona, l'accesso dal Corso Africa, dovrà esser garantito attraverso il Lotto n°2.
- Fabbricati strumentali esistenti: n.1 ombrario, n°1 serra ferro vetro per intero oltre n°3 serre ferro vetro in comune con il lotto n.°2 per la quota ricedente sul mappale 3448.

- Individuazione planimetrica in previsione della divisione: allegato n.7

- Caratteristiche generali: il lotto ha una forma trapezoidale allungata in direzione nord sud per circa ml.165, con larghezza media di ml.60; il fronte ovest è prospiciente una stradina poderale attraverso la quale non è, tuttavia, possibile accedere all'interno dell'area **[foto n.3]**. La delimitazione dell'area impone la realizzazione di recinzioni per complessivi ml. 45, di cui ml.20 di confine con il lotto n°4, ml.25 di confine con il lotto n°2. Accessibile solo dal lotto n°2 **[foto n.2]**.

2.4) Lotto n.4

- Consistenza:

Superficie catastale totale mq 7.800 di cui:

- a) mq 5.055 costituiti dal mappale 168 e da una porzione della strada vicinale S. Lucia, entrambi interni all'accorpamento fondiario aziendale; ricadenti nel Pin S. Lucia B.1 per mq 360 in zona C e per mq 4.695 in zona SBpr (allegato n.8);
- b) mq 147 costituiti dal mappale 2734, incluso nel fondo aziendale ma esterno al Pin Santa Lucia B.1, ricadente in zona S1;
- c) mq 603 costituiti dai mappali 2735, 2731, 2747, 1108 (*) adibiti a strada (Corso Africa) attualmente in corso di espropriazione.
- d) mq 1.001 corrispondenti ai mappali 886, 2758 adibiti a strada (Corso Africa), attualmente in corso di espropriazione, di pertinenza per **1/3 p.p;**

e) mq 390 costituiti dal mappale 885 adibiti a strada pubblica (Corso Africa), non in corso di espropriazione, di pertinenza per **1/3 p.p.**;

f) mq 604 corrispondenti al mappale 2757, interno al Pin Santa Lucia

B.1, di pertinenza per **1/3 p.p.**;

Superficie virtuale edificabile in capo a per intero con riferimento alla consistenza catastale: $(a) + (c) + (d/3) + (e/3) + (f/3) =$
 $= \text{mq } 5.055 + \text{mq } 603 + \text{mq } (1.001 + 390 + 604) / 3 =$
 $= \text{mq } (5.055 + 603 + 665) = \text{mq } 6.323$

• Volumetria residenziale spettante al lotto 4 in base al principio perequativo e con riferimento alla sopraesposta consistenza:

punto a) mq 5.055 * $i_{\text{terr.}}$ 0,915 mc/mq =	mc 4.625,32
punto b) mq 147 * $i_{\text{terr.}}$ 0,00 (zona S1) =	mc 0,00
punto c) mq 603 * $i_{\text{terr.}}$ 0,915 mc/mq =	mc 551,74
punto d) mq 1.001 * $i_{\text{terr.}}$ 0,915 mc/mq * 1/3 =	mc 305,30
punto e) mq 390 * $i_{\text{terr.}}$ 0,915 mc/mq * 1/3 =	mc 118,95
punto f) mq 604 * $i_{\text{terr.}}$ 0,915 mc/mq * 1/3 =	mc 184,22

Totale volumetria residenziale in capo al Lotto 4 **mc 5.785,53**

• Identificazione catastale dei terreni: Comune di Assemini - Foglio 20

- mappale 168 di mq 4.995,
- mappale 2734 di mq 147;
- mappale 2735 di mq 93 (*);
- mappale 2731 di mq 346 (*);
- mappale 2747 di mq 69 (*);
- mappale 1108 di mq 95 (*);
- mappale 886 di mq 770(**);

mappale 2758 di mq 231(**);

mappale 885 di mq 390(**);

mappale 2757 di mq 604(**);

strada vicinale S. Lucia per mq 60 (calcolati graficamente);

(*) **N.B.** mappali in corso di espropriazione nei confronti dei quali il Comune di Assemini, in sede di adozione del PUC, ha accolto la richiesta del Sig.

di inclusione dei medesimi mappali all'interno del P.in Santa Lucia B.1, in cambio della rinuncia alle relative indennità di espropriazione (**allegato n° 4**).

(**) **N.B.** mappali in carico a per 1/3 della p.p. in comune indivisa.

- Coerenze da nord in senso orario: mappali 42, 4072, 44, 868, 869, di proprietà di terzi, Corso Africa, mappali 532, 531, di proprietà di terzi mappale 2915 stessa proprietà, tratto strada vicinale S. Lucia, mappali 3449, 131, 39 di terzi.

- Indirizzo: accesso diretto dal Corso Africa [**foto n.4**];

- Fabbricati strumentali esistenti: n. 1 ombrario e n°1 serra per intero.

- Individuazione planimetrica in previsione della divisione: allegato n.7

- Caratteristiche generali: il lotto ha una forma indefinita ma alquanto regolare; dispone di una striscia di terreno lunga ml.65 della larghezza di circa ml.4,50 che lo collega direttamente al Corso Africa. La delimitazione dell'area impone la realizzazione di recinzioni per complessivi ml.90 di cui ml.65 di confine con il lotto n°2, ml.25 di confine con il lotto n°3. Non è necessario realizzare nuovi ingressi esistendo, come già detto, l'attuale lungo il Corso Africa [**foto n.4**]

3) Criteri di Stima.

Poiché allo stato attuale e sino all'entrata in vigore del suddetto nuovo strumento urbanistico permangono, in forza dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge n.1902 del 03.11.1952 e dalla legge regionale n.45 del 22.12.1989, le più restrittive prescrizioni agricole stabilite dal P.d.F., adoteremo per i singoli lotti gli stessi due metodi di stima utilizzati nei precedenti aggiornamenti estimativi del 2007 e del 2012, vale a dire:

- 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.

3.1) Valutazione dei lotti con stima sintetico - comparativa

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

$$V = \frac{P_m}{(1+r)^n} * \frac{\text{Coeff. caratt. intr. ed estr. area da valutare}}{\text{Coeff. caratt. intr. ed estr. area di prezzo noto}} * \frac{\text{Coeff. estens. area da valutare}}{\text{Coeff. estens. area di prezzo noto}}$$

Dove il primo termine rappresenta, come in passato, il prezzo medio rilevato nel mercato delle aree edificabili urbanizzate della fascia marginale di Assemini, sulla direttrice delle aree da valutare, scontato del periodo ancora necessario all'entrata in vigore del PUC al saggio di investimento del capitale industriale. Non essendosi verificati incrementi di valore delle aree edificabili in Assemini tra il 1° semestre del 2012 e l'attualità e ritenendosi

al contempo sostanzialmente invariati i restanti parametri (tasso investimento capitale industriale e arco temporale di entrata in vigore del PUC), è lecito assumere il medesimo valore determinato in occasione dell'ultimo aggiornamento di stima risalente al 1° semestre 2012, pari a 196 €/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**).

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 compresa tra 2.000-3.000 mq, si attribuisce il coefficiente 0,80 (**tabella A**).

Tabella A - Coefficienti di merito

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



3.1.1) Calcolo del più probabile valore dei lotti con suscettività edificabile con il 1° metodo di stima - Stima sintetica o comparativa

3.1.1.A) Lotto n°1

Volumetria residenziale competente al lotto 1: mc 5.558,62 - (vedi pag.10);
Sostituendo i dati ricercati nella formula esposta nel precedente paragrafo, otteniamo il valore di mercato del Lotto n°1 determinato con stima sintetica:

$$V = \text{€/mc } 196 * \text{mc } 5.558,62 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,70}{0,80} = \text{€}1.089.490 * 0,85 * 0,875 =$$

$$V = V_{\text{sint.}} = \text{€}1.089.490 * 0,74 = \text{€}806.222$$

3.1.1.B) Lotto n°2

Volumetria residenziale competente al lotto 2: mc 8.715,37 - (vedi pag.11).
Sostituendo i dati ricercati nella formula sopraesposta otteniamo il valore di mercato del Lotto n°2 determinato con stima sintetica:

$$V = \text{€/mc } 196 * \text{mc } 8.715,37 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,60}{0,80} = \text{€}1.708.212 * 0,85 * 0,75 =$$

$$V = V_{\text{sint.}} = \text{€}1.708.212 * 0,63 = \text{€}1.076.173$$

3.1.1.C) Lotto n°3

- Volumetria residenziale competente al lotto 3: mc 9.086,86 - (pag.13);



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

$$V = 196 \text{ €/mc} * \text{mc } 9.086,86 * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,60}{0,80} = \text{€}1.781.024 * 0,85 * 0,75 =$$

$$V = V_{\text{sint.}} = \text{€}1.781.024 * 0,63 = \text{€}1.122.045$$

3.1.1.D) Lotto n°4

Volumetria residenziale competente al lotto 4: mc 5.785,53 (vedi pag.15);

Sostituendo i dati ricercati nella formula sopraesposta otteniamo il valore di mercato del Lotto n°1 determinato con stima sintetica:

$$V = 196 \text{ €/mc} * 5.785,53 \text{ mc} * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,70}{0,80} = \text{€}1.133.913 * 0,85 * 0,875 =$$

$$V = V_{\text{sint.}} = \text{€}1.133.913 * 0,74 = \text{€}839.086$$

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

L'area in esame, allo stato attuale agricola, poiché vigono le misure di salvaguardia nelle more dell'entrata in vigore del PUC, nel giro di breve tempo (entro 1° semestre 2013) ricadrà in un comprensorio nel quale i privati, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto guida, potranno predisporre, per aree non inferiori a 5.000 mq, dei piani attuativi (art.17 Norme Tecniche di Attuazione – Allegato n°3, pag.10), 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, dopo che quest'ultima sia divenuta legalmente edificabile, scontando per l'arco di tempo necessario alla pianificazione urbanistica e edificatoria, al saggio del 4,212% (tasso di investimento del capitale industriale per il settore edile), 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:

- Superficie territoriale al netto aree espropriate o cedute.
- Indice di edificabilità territoriale $i_{terr} = 0,915$ mc/mq (vol. residenziale);
- Prezzo di vendita a metro quadro commerciale degli ipotetici fabbricati residenziali costruibili sull'area: **€1.900/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 $r = 4,212\%$ saggio medio di investimento del capitale industriale = 1,04212
- 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).

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

3.2.1.A) Lotto n°1

Cubatura spettante al lotto: mc 5.558,62.

Sup. comm.le edificabile: mc 5.558,62 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 1.852,87;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€/mq } 1.900 * \text{mq } 1.852,87 = \text{in c.t. } \text{€}3.520.453$$

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

$$V.a.edif. = \text{€}3.520.453 * 0,30 = \text{€}1.056.136$$

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:

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

$$Ou+St = 15\% \text{ €}(3.520.453 - 1.056.136 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}2.231.075 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}2.231.075 - (0,10 * 3.187.250);$$

$$Ou+St = 15\% \text{ €}(2.231.075 - 318.725) = 0,15 * \text{€}1.912.350;$$

$$Ou+St = \text{€}316.841$$

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

$$Va. = \frac{Vn - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€}(1.056.136 - 316.841)}{(1+0,04212)^4} = \frac{\text{€}739.295}{1,179} = \text{€}627.053$$

3.2.1.B) Lotto n°2

Cubatura spettante al lotto: mc 8.715,37

Sup. commerciale edificabile: mc 8.715,37 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 2.905;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€}/\text{mq} 1.900 * \text{mq} 2.905 = \text{in c.t. €}5.519.500$$

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

$$V.a.edif. = \text{€}5.519.500 * 0,30 = \text{in c.t. €}1.655.850$$

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:

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

$$Ou+St = 15\% \text{ €}(5.519.500 - 1.655.850 - P);$$

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}3.863.650 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}3.863.650 - (0,10 * 5.519.500);$$

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}(3.863.650 - 551.950) = 0,15 * \text{€}3.311.700;$$

$$\text{Ou+St} = \text{€}496.755$$

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

$$\text{Va.} = \frac{\text{Vn} + (\text{Ou} + \text{St})}{q^n} = \frac{\text{€}(1.655.850 - 496.755)}{(1+0,04212)^4} = \frac{\text{€}1.159.095}{1,179} = \text{€}983.117$$

3.2.1.C) Lotto n°3

Cubatura spettante al lotto: mc 9.086,86

Sup. commerciale edificabile: mc 9.086,86 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 3.028;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€}/\text{mq} 1.900 * \text{mq} 3.028 = \text{in c.t. €}5.753.200$$

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

$$\text{V.a.edif.} = \text{€}5.753.200 * 0,30 = \text{in c.t. €}1.725.960$$

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:

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

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}(5.753.200 - 1.725.960 - \text{P});$$

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}4.027.240 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}4.027.240 - (0,10 * 5.753.200);$$

$$\text{Ou+St} = 15\% \text{ €}(4.027.240 - 575.320) = 0,15 * \text{€}3.451.920;$$

$$Ou+St = \text{€}517.788$$

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

$$Va. = \frac{Vn - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€}(1.725.960 - 517.788)}{(1+0,04212)^4} = \frac{\text{€}1.208.172}{1,179} = \text{€}1.024.743$$

3.2.1.D) Lotto n°4

Cubatura spettante al lotto: mc 5.785,53

Sup. comm.le edificabile: mc 5.785,53 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 1.928,51;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€}/mq 1.900 * mq 1.928,51 = \text{€}3.664.169$$

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

$$V.a.edif. = \text{€}3.664.169 * 0,30 = \text{in c.t. } \text{€}1.099.250$$

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:

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

$$Ou+St = 15\% \text{€}(3.664.169 - 1.099.250 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}2.564.919 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}2.564.919 - (0,10 * 3.664.169);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}(2.564.919 - 366.416) = 0,15 * \text{€}2.198.503;$$

$$Ou+St = \text{€}329.775$$

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

$$Va. = \frac{Vn - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€}(1.099.250 - 329.775)}{1,179} = \frac{\text{€}769.475}{1,179} = \text{€}652.651$$

$$q^n \quad (1+0,04212)^4 \quad 1,179$$

3.3) Valutazione finale dei singoli lotti.

In definitiva, avendo preso atto che le risultanze dei due diversi metodi di stima sono contenute entro limiti orientativamente compresi tra il 4% ed il 12% 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

$$V_{\text{lotto 1}} = \text{€}(806.222 + 627.053) / 2 = \quad \text{€716.638}$$

Lotto n°2

$$V_{\text{lotto 2}} = \text{€}(1.076.183 + 983.117) / 2 = \quad \text{€1.029.650}$$

Lotto n°3

$$V_{\text{lotto 3}} = \text{€}(1.122.045 + 1.024.743) / 2 = \quad \text{€1.073.394}$$

Lotto n°4

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€}(839.096 + 652.651) / 2 = \quad \text{€745.873}$$

3.4) Valore complessivo dei lotti

A seguito della presente divisione il valore complessivo attuale dell'immobile pignorato, riferito alla quota di titolarità del debitore esecutato, è pari ad **€3.565.555**, a fronte di una valutazione di €3.400.000 fornita in occasione dell'ultimo aggiornamento di stima (maggio 2012).

4) Conclusioni

Per l'immobile in Assemini, vista la normativa urbanistica del P.U.C. definitivamente adottato dal Comune di Assemini in data 13 dicembre 2012, che inserisce l'area nell'ambito di pianificazione integrata P.In **Santa Lucia**

B.1, considerato che il P.U.C. è attualmente sottoposto alla verifica di coerenza da parte della R.A.S., tenuto conto delle attuali quotazioni di mercato relative ai terreni edificabili ed alle nuove unità residenziali abitative di Assemini, il sottoscritto, previa divisione dell'accorpamento fondiario pignorato in n°4 lotti potenzialmente edificabili, ha proceduto a determinare per ciascuno di essi il più probabile valore in comune commercio, giungendo al seguente risultato:

Lotto n°1: terreno di mq 6.075 catastali con entrostanti impianti serricoli in disuso in Comune di Assemini (CA), loc. Piri Piri, distinto in catasto terreni al Foglio 20 mappali 2736 di are 40.97, 2738 di are 14.03, 2737 di are 3.08 (*), 2739 di are 2.67 (*) (*) NOTA A PAG.10

Valore commerciale attuale: €716.638

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, distinto in catasto terreni al Foglio 20 mappali n.2915 di are 85.20, n.29.17 di are 8.05 oltre strada vicinale S. Lucia per mq 140

Valore commerciale attuale: €1.029.650

Lotto n°3: terreno di mq 9.931 catastali con entrostanti impianti serricoli in disuso sito in Comune di Assemini (CA), località Piri Piri, distinto in catasto terreni al Foglio 20 mappali n.3446 di are 40.33, n.3448 di are 58.98

Valore commerciale attuale: €1.073.394

Lotto n°4: terreno di complessivi mq 7.800 catastali con entrostanti impianti serricoli in disuso in Comune di Assemini (CA), località Piri Piri, distinto in catasto terreni al Foglio 20 mappali mappali n.168 di are 49.95, n.2734 di are 1.47, n.2735 di are 0.93 (*); n.2731 di are 3.46 (*); n.2747 di are 0.69 (*); n.1108 di are 0.95 (*); n.886 di are 7.70(**); n.2758 di are 2.31(**); n.885 di are 3.90(**); n.2757 di are 604(**); strada vicinale S. Lucia per mq 60. (*) (**) NOTE A PAG.16.

Valore commerciale attuale: €745.873

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 28 pagine di carta resa legale e relativi n.11 allegati comprendenti elaborati del P.U.C. di Assemini, rappresentazioni grafiche ed aerofotogrammetriche e CD della relazione in formato word.

Cagliari 08/03/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C. T. U.

Ing. Marco Gariazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it