

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



contro

“”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO

In data 19/01/2012, 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 i mutamenti negli strumenti urbanistici possano avere modificato i valori anche in ordine all'azienda pignorata.*

Il G.E. rinviava quindi al 17.05.2012, mentre la suddetta disposizione veniva notificata al sottoscritto in data 21.03.2012.

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°2 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;

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**

Attualmente, 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.

Il sottoscritto, a tal proposito, dopo aver preso visione degli atti in cancelleria, ha dapprima proceduto ad accertare, presso l'ufficio tecnico del Comune di Assemini, la situazione urbanistica del bene immobile in trattazione e successivamente, a fronte delle relative mutazioni intervenute rispetto al 2007, condotto le necessarie indagini di mercato consultando, come in passato, diverse agenzie immobiliari che operano nella zona di Assemini. Il sottoscritto, non ha ritenuto necessario recarsi presso l'immobile de quo, dato che, attualmente, il suo valore non è in alcun modo influenzato dalla tipologia e stato dei fabbricati ed altre opere accessorie in esso presenti.

RISPOSTA AL QUESITO

Verificare se i mutamenti negli strumenti urbanistici possano avere modificato i valori anche in ordine all'azienda pignorata.

1) Immobile sito in Assemini.

1.1) Generalità e nuova situazione urbanistica

L'immobile de quo è stato già individuato e ampiamente descritto, come **Lotto n°1**, nella perizia estimativa di cui in premessa risalente al 2003 e quale unico immobile nella perizia estimativa del 2007, alle quali, per brevità espositiva, si

rimanda in ordine all'esatta identificazione catastale, alla descrizione particolareggiata dell'area, alle caratteristiche costruttive e regolarità esecutiva di fabbricati ed accessori. Verranno, comunque, sinteticamente richiamati di seguito i principali dati descrittivi e di consistenza, nonché precisato se, dall'ottobre 2007 (accertamenti urbanistici relativi al 1° 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.

Terreni con entrostanti fabbricati rurali e impianti serricoli
in Assemini località "Piri Piri"

di proprietà: ""

Azienda florovivaistica ubicata ai margini del centro abitato di Assemini verso nord-ovest, località Piri Piri, fronte asse di scorrimento "Corso Africa", di mq 30.447 con sovrastanti fabbricati rurali, serre, ombrari, tettoie; è intestato per l'intero a

Esternamente al suddetto accorpamento fondiario, integrano l'immobile pignorato: mq 1.178 destinati a strada pubblica, in corso di espropriazione; mq 115 destinati a pozzo pubblico comunale, tutti intestati per l'intero a
*).

Fanno, altresì parte dell'immobile pignorato, alcuni tratti d'area di proprietà comune e indivisa: mq 604 destinati a stradina rurale di penetrazione; mq 1.001 destinati a strada pubblica in corso di espropriazione; mq 390 destinati a strada pubblica ma non in corso di espropriazione (*).

(*) [per i dati catastali si rimanda alla perizia originaria del maggio 2003].

Sulla base del *Programma di Fabbricazione* vigente attraverso l'applicazione delle misure di salvaguardia nelle more dell'adozione definitiva del P.U.C. (in questa fase vige la normativa più restrittiva che, nel caso in esame, è quella del P.d.F.), l'area ricade in zona E di Verde Agrario, con: indici di fabbricabilità fondiario di 0,01 mc/mq, di fabbricabilità fondiario agricolo di 0,10 mc/mq.

Il *Piano Urbanistico Comunale* di Assemini, adottato dal C.C. con deliberazione n.28 del 13.04.2011, attualmente soggetto alla verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2007 (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 7.1 denominato **Santa Lucia B** nell'ambito di perequazione **Santa Lucia B.1** (cartografia, allegato n°1) 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 allegato n°2, pag.79) in aggiunta ai 0,05 mc/mq comuni a tutti gli ambiti P.in. (normativa - allegato n°2, 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.

Per quanto riguarda il tratto d'area contrassegnato in azzurro nell'allegato n°1, 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 delle norme tecniche di attuazione, allegato n.2, pag.71), 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 deve avere gli stessi diritti edificatori, la volumetria massima realizzabile da considerare per poter determinare la potenzialità edificatoria dell'area pignorata, è quella consentita dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di cui al precedente capoverso, riferito all'intero ambito di pianificazione integrata.

In base a quanto sopra esposto, l'area in esame è da considerarsi *potenzialmente edificabile*, anche se *si dovrà attendere l'adozione definitiva del P.U.C.* di Assemini perché divenga a tutti gli effetti *legalmente edificabile*. A tal proposito, occorre segnalare che a seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale n°1 del 12 aprile 2012 (allegato n°3), sono state accolte parte delle osservazioni al PUC pervenute sia da parte dei cittadini che dell'Autorità (Provincia di Cagliari - Assessorato all'Ambiente) e dei Soggetti Competenti (RAS - Direzione generale Difesa Ambiente e Agenzia Regionale Distretto Idrografico), per le quali si è dato mandato al Sindaco di procedere alla loro pubblicazione; inoltre, sono state approvate n°5 tavole integrative dello studio di compatibilità idrogeologica.

1.2) Criteri di Stima.

Con l'ultima adozione del P.U.C. in data 13.04.2011, le previsioni edificatorie della zona in cui ricade l'area in questione, sono sostanzialmente le stesse indicate nell'originario P.U.C. adottato nel 2007 e successivamente non approvato per non conformità al Piano Paesaggistico Regionale.

Tuttavia, tenuto conto dell'iter approvativo del PUC, oltre che delle recenti informazioni assunte dal sottoscritto presso la sezione urbanistica dell'ufficio tecnico del Comune di Assemini, occorre considerare che, rispetto al precedente accertamento urbanistico, stavolta l'approvazione del PUC è prevista in tempi relativamente più brevi, comunque entro il primo semestre del 2013, ciò che in effetti, a prescindere dall'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, comporta, dal punto di vista della potenzialità edificatoria del cespite in questione ed anche in forza della conseguente minor rischiosità dell'investimento immobiliare, un plusvalore rispetto al precedente accertamento svoltosi nel 2007.

Ai fini estimativi, **per verificare se l'attuale situazione urbanistica possa aver modificato il valore dell'azienda pignorata**, poiché di fatto, allo stato attuale e sino all'adozione definitiva 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. adotteremo gli stessi due metodi di stima utilizzati nel precedente aggiornamento estimativo effettuato dal sottoscritto nel 2007, vale a dire:

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

b) la stima analitica attraverso il metodo dell'incidenza del costo del terreno maturo sul valore commerciale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area.

1.3) Metodologia di Valutazione

1.3.1) Accorpamento principale di mq 30.447 con entrostanti impianti serricoli, tettoie e fabbricati rurali

Trattandosi oggi come allora di terreni agricoli ma indubbiamente suscettibili di edificazione, il metodo sintetico-comparativo adottato è il seguente (da "*Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale*" di Faust Romano, Maggioli Editore, II^a edizione, anno 1997, paragrafo 10.11):

a) si ricercano nell'ambito della fascia marginale dello strumento urbanistico, sulla direttrice dei terreni da valutare, i prezzi di mercato praticati, in epoca recente alla stima, per compravendita di terreni edificabili. Tali prezzi debbono essere quelli trattati nel mercato delle aree edificabili marginali dello strumento urbanistico, con direttrici di espansione edilizia prevalentemente verso quelle zone ove rientrano i terreni da valutare che devono essere tipicamente agricoli ma con ***sicura potenzialità edificabile*** oltre che per vicinanza ad agglomerati urbani abusivi sanati secondo legge, vicinanza ad opere di urbanizzazione, la salubrità della zona e il buon sedime edificabile soprattutto per l'adozione, seppur non definitiva, del P.U.C., in base al quale l'area di cui si tratta risulta in buona parte edificabile.

b) Si elabora una scala di merito dei prezzi ricercati attraverso accurate indagini di mercato sul posto e si determina quello medio identificando il terreno che più si

avvicina a tale prezzo. Di detto terreno si analizzano tutte le caratteristiche proprie ed estrinseche riportando anche la superficie di esso.

c) Si ipotizza il periodo di tempo necessario entro cui è possibile una certa e definitiva approvazione dello strumento urbanistico adottato con l'inserimento della zona ove rientra l'area da valutare. Tale periodo si può contenere nell'ambito di un anno massimo (tempo per valutazione e approvazione di coerenza regionale e adozione definitiva).

d) Si sconta il prezzo medio come determinato al punto b), per il periodo di tempo di cui al punto c) al saggio di investimento del capitale industriale applicando la formula:

$$V = \frac{P}{(1 + r)^n}$$

dove

P = prezzo di mercato noto;

r = saggio di investimento del capitale industriale;

n = n° di anni ritenuti necessari per l'adozione definitiva del nuovo strumento urbanistico.

e) il valore V va ulteriormente revisionato alla luce di coefficienti di merito rapportati che tengono conto della estensione e delle caratteristiche proprie e subiettive sia del terreno da valutare e sia del terreno di prezzo noto.

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)

Stima sintetica o comparativa

Sinteticamente per quanto concerne il terreno, si rammenta che si tratta di un accorpamento fondiario tipicamente agricolo di 30.447 mq, ma con **sicura potenzialità edificabile per allargamento dello strumento urbanistico in atto**. Ancora oggi, occorre comprendere nell'elenco delle principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'area da valutare, ma quale comodo negativo, il solo sedime, non edificabile per la presenza di numerose strutture ed impianti tipicamente rurali (fabbricati, serre, ombrari, etc).

Risultati delle analisi per la ricerca del prezzo medio di mercato nella fascia urbanistica marginale del Comune di Assemini

Secondo le indagini di mercato condotte dal sottoscritto con l'ausilio di esperti del settore immobiliare che da anni trattano aree edificabili e non, in tutto il territorio comunale di Assemini, i terreni edificabili urbanizzati, con superficie compresa tra 2.000 sino a 3.000 mq, ubicati nella fascia marginale del Comune di Assemini, provvisti di caratteristiche proprie e subietive medie, sono attualmente trattati da un minimo di 180-190 € per metro cubo edificabile sino a 200-220 €/mc, per cui cautelativamente appare lecito assumere il medesimo valor medio riscontrato nel 2007 di **200 €/mc**.

Su tali premesse il probabile valore dell'area 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

- Pm = prezzo medio rilevato nel mercato delle aree edificabili urbanizzate della fascia marginale di Assemini, sulla direttrice delle aree da valutare: **200 €/mc**

edificabile; l'indice di edificabilità da applicare ai mq 30.447 in esame è pari a **1,05 mc/mq** (situazione urbanistica a pagg.4, 5) per complessivi mc.31.969;

- $r = 4,212\%$ saggio di investimento del capitale industriale. Notoriamente, tale saggio è proporzionale alla sommatoria del rendimento dei titoli di stato a bassissimo rischio quali i Bot ad 1 anno ed il rischio dell'operazione immobiliare. Nonostante il rischio dell'operazione immobiliare, in considerazione dell'assai probabile imminente approvazione del PUC, possa considerarsi, anche se di poco, leggermente diminuito rispetto al 2007, allorquando si prevedevano più anni per l'approvazione, cautelativamente, per non incorrere in valutazioni approssimate per eccesso, lo consideriamo invariato. Per determinare il saggio di rendimento è, quindi, sufficiente sommare al valore già determinato per il 2007, pari al 6%, la differenza tra la media dei rendimenti lordi dei Bot ad 1 anno riferiti al 2012 (2,30% media rendimento da gennaio ad aprile 2012 - fonte Banca D'Italia: allegato n°4) ed il 2007 (4,088% - stessa fonte, allegato n°4) uguale a $- 1,788\%$. L'attuale saggio risulta pari a: $(6\% \text{ saggio } 2007 - 1,788\% \text{ differenza rendimento Bot } 1 \text{ anno } 2011-2007) = 4,212\%$.
- $n = 0,917$ anni = 11 mesi = tempo mediamente necessario dall'adozione del PUC alla sua approvazione (2 anni) meno il lasso di tempo intercorso dall'adozione ad oggi (13 mesi).
- 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 comprese tra 2.000-3.000 mq si attribuisce il coefficiente **0,80**.

Calcolo del probabile valore dell'area con suscettività edificabile.

Sostituendo i dati ricercati alla formula avremo:

$$V = \frac{200 \text{ €/mc} * \text{mc } 31.969}{(1 + 0,04212)^{0,917}} * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,50}{0,80} = \frac{\text{€}6.393.870}{1,0385} * 0,85 * 0,625 =$$

$$V = V_{\text{merc.}} = \text{€}6.156.832 * 0,5312 = \text{€}3.270.509$$

il valore di mercato complessivo dell'accorpamento principale con sovrastanti impianti serricoli e fabbricati è pari, in c.t., a:

$$\Rightarrow V_{\text{merc.}} = \text{€}3.270.500$$

2.4.1.B) Verifica - 2° metodo di stima

Stima analitica

L'area in esame, allo stato attuale agricola, poiché vigono le misure di salvaguardia nelle more dell'adozione definitiva del PUC, nel giro di breve tempo (circa 1 anno) ricadrà in un comprensorio per il quale il proprietario dei terreni è tenuto a fare la lottizzazione e a sottoscrivere con il Comune la 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 Spr).

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 dell'ipotetico edificio costruibile sull'area, dopo che quest'ultima sia divenuta legalmente edificabile, e 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 in esproprio o cedute: mq 30.447.
- Indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq (attuali previsioni P.U.C. per la zona Santa Lucia ambito B.1) + 0,05 mc/mq per tutti i Pin, per cui i_{terr} di riferimento per la stima = **1,05 mc/mq**;
- Prezzo di vendita a metro quadro commerciale degli ipotetici fabbricati residenziali costruibili sull'area: €2.000/mq da ridursi a **€1.900/mq** a seguito delle attuali ordinarie contrattazioni (Fonti locali: *Agenzia Immobiliare AS Via 2 agosto 1980 n.20/a Assemini*; *Agenzia Tecnocasa Via Sardegna n.1/a Assemini*. Ulteriori Fonti consultabili on line: Tecnocasa Group – affiliato Immobiliare Assemini srl Via Carmine 10 Assemini: A) pressi **Corso Africa**, in nuova palazzina appartamento al P.1° mq 60 €130.000, pari ad €2.167/mq. Obiettivo immobiliare Piazza della Conciliazione 5 Assemini: B) in nuova palazzina appartamento trivano di mq 75 pressi **Corso Africa** al piano primo, €140.000 pari

ad €1.866/mq. C) in nuova palazzina appartamento trivano di mq 75 pressi Corso africa al piano primo, €140.000 pari ad €1.917/mq; D) villetta caposchiera su tre livelli con giardino, in zona Piri Piri, pressi **Corso Africa**, mq 120, €265.000 pari ad €2.208/mq; E) in zona centrale nuova palazzina appartamento trivano di mq 60 al primo piano, €110.000 pari ad €1.833/mq. Il valore di €1.900/mq risulta essere il medesimo assunto nel 2007. Le motivazioni, sia a livello nazionale che locale, sono da ricercarsi nel clima di incertezza e nel rallentamento economico che hanno caratterizzato la seconda metà del 2011 e destinati, con buona probabilità, a influenzare l'andamento del mercato per tutto il 2012. Nel primo quadrimestre del 2012 si sono acuiti, infatti, i segnali di debolezza del mercato immobiliare dove, a fronte di un aumento degli immobili posti in vendita, si sono allungati i relativi tempi e ridotti i prezzi di mercato, comportando più ampi margini di sconto rispetto alle richieste iniziali dei venditori, di cui il sottoscritto, trattandosi di valutazioni a nuovo, ha, tenuto conto nella misura del 5% (da €2.000/mq a €1.900).

- **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 di Assemini, 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^a Ed. pag.31 nota 17). Anche se 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 PUC per l'area in esame,

incidono sensibilmente sia sugli oneri tecnici (formazione piano attuativo con coinvolgimento di altre proprietà del medesimo ambito ai fini del raggiungimento del *subambito minimo di 5 ha*) che di urbanizzazione primaria e secondaria della maggior parte delle restanti aree ricadenti nel medesimo ambito d'intervento; pertanto, cautelativamente assumeremo il 15%.

- P = profitto imprenditoriale: 10% sul valore commerciale del fabbricato.
- $q = 1+r$ con $r = 4,212\%$ attuale 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: **5 anni** (circa 1 anno adozione definitiva PUC + 1 anno redazione e approvazione piani attuativi e progetti esecutivi + 3 anni realizzazione opere urbanizzazione e fabbricati sino alla loro vendita).

Valutazione dell'area con stima analitica "Va"

Cubatura edificabile: mq 30.447 * i.terr. riferimento 1,05 mc/mq = mc 31.969

Sup. commerciale edificabile: mc 31.969 / mt.3,00 H lorda vano medio = mq 10.656;

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =

$$= \text{€}/\text{mq } 1.900 * \text{mq } 10.656 = \text{in c.t. } \text{€}20.246.400$$

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

$$V.a.edif. = \text{€}20.246.400 * 0,30 = \text{in c.t. } \text{€}6.073.920$$

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:

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

$$Ou+St = 15\% \text{€}(20.246.400 - 6.073.920 - P);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}14.172.480 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.});$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}14.172.480 - (0,10 * 20.246.400);$$

$$Ou+St = 15\% \text{€}(14.172.480 - 2.024.640) = 0,15 * \text{€}12.147.840;$$

$$Ou+St = \text{€}1.822.176$$

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

$$Va. = \frac{Vn - (Ou + St)}{q^n} = \frac{\text{€}(6.073.920 - 1.822.176)}{(1+0,04212)^5} = \frac{\text{€}4.251.744}{1,2291}$$

$$\Rightarrow Va. = \text{€}3.459.234 \text{ in c.t.}$$

1.4.1.C) Valutazione finale accorpamento principale di mq 30.447.

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**:

$$V_{v1} = V_{mercato} = \text{€}(3.270.500 + 3.459.234) / 2;$$

$$V_{v1} = V_{mercato} = \text{€}3.364.867$$

1.4.2) Valutazione terreni in corso di espropriazione V_{v2}

Il valore venale dei 2.179 mq in corso di espropriazione è stato determinato nella precedente relazione di consulenza tecnica risalente al 2007, rispetto alla quale non ha subito modifiche. Esso è pari a:

$$V_{v2} = \text{€} 13.647$$

1.4.3) Valutazione tratto d'area comune non in esproprio V_{v3}

Per quanto enunciato al precedente paragrafo 2.3.3) riguardo la metodologia di valutazione, il valore venale della porzione d'area de quo di mq 604 è pari a:

$$V_{v3} = 1/3 \text{ quota titolarità} * \text{mq } 604 * (\text{€}3.364.867 / \text{mq } 30.447)$$

$$\text{valore unitario maggior accorpamento fondiario} = \text{€}22.250$$

1.5) VALORE FINALE LOTTO N.1 ottobre 2011

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

$$V_{.asta} = V_{v1} + V_{v2} + V_{v3};$$

$$V_{.asta} = \text{€}(3.364.867 + 13.647 + 22.250);$$

$$V_{.asta} = \text{Euro } 3.400.000 \text{ in c.t.}$$

CONCLUSIONI

Per l'immobile in Assemini, vista la normativa urbanistica del P.U.C. adottato dal Comune di Assemini in data 13.04.2011, che inserisce l'area parte in zona "**Piano Integrato Santa Lucia B.1**" per insediamenti residenziali, parte in zona "**SBpr**" destinata agli standard pregressi per le zone A e B (spazi pubblici e servizi per l'istruzione, etc.), considerato che il P.U.C. è in itinere e dovrà essere approvato previa verifica di conformità 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, preso altresì atto della *stagnazione del mercato immobiliare* a tutti i livelli, dal residenziale al commerciale, il sottoscritto ha proceduto all'aggiornamento del più probabile valore in comune commercio dell'immobile pignorato indicato dal G.E nella disposizione del 19.01.2012, giungendo al seguente risultato:

Terreni con entrostanti fabbricati, tettoie e impianti serricoli in Assemini (CA), località Piri Piri di pertinenza "" ⇒ Valore commerciale attuale: €3.400.000

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 20 pagine di carta resa legale e relativi allegati comprendenti elaborati del P.U.C. di Assemini e CD della relazione in formato word.

Cagliari 16/05/2012

Il C. T. U.

Ing. Marco Gariazzo