

2003

Notario Anni Maurizio

Pr 703

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Volume I°

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 203/97 Ruolo Esecuzioni

CREDITORE PIGNORANTE

Banco di Napoli S.p.a.

(Avv. Giampaolo Secci)

CREDITORI INTERVENUTI

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

(Avv. Raffaele Maxia)

Banco di Sardegna S.p.a.

(Avv. Luigi Pirastu Codias)

IL GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.^{ssa} **Giovanna A. Osana**

IL C. T. U.

Ing. Marco Gariani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

→ Udienza del 16 Gennaio 2003

→ Rinvio al 20 novembre 2003



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

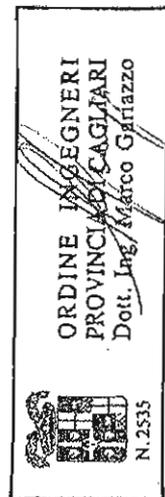
contro


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICHI

In data 21/02/2002, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Giovanni La Rocca affidava allo scrivente Ing. Marco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n° 2535, il seguente incarico:

- 1) previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento;
- 2) verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (vedi legge 28/02/1985 n.47 e legge 23/12/1994 n.724);
- 3) accertare se l'immobile sia libero o occupato e in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.



Per depositare la relazione scritta, in cancelleria, il G.E. ha concesso allo scrivente giorni 90 giorni dalla data di avvio delle operazioni peritali ossia dal 31 maggio 2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Successivamente, su richiesta dei debitori esecutati, il procedimento veniva rinviato all'udienza del 16/01/2003 con revoca della delega notarile. In tale circostanza, il G.E., Dott.ssa Giovanna A. Osana, preso atto della suddetta revoca, disponeva la conferma dell'incarico al C.T.U., al quale, per rispondere ai seguenti *nuovi e ulteriori quesiti*, rispetto a quelli di cui all'originario incarico affidatogli in data 21/02/2002, veniva concesso il termine ordinatorio di 180 giorni, con rinvio all'udienza del 20/11/2003.

QUESITI incarico del 16.01.03

1°) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/08/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art.40 ult. comma legge 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n.724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n° 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno all'acquirente o all'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art.39 I comma legge n° 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.



2°) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni;

3°) Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

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

L'iter delle operazioni peritali

Ritirati gli atti in cancelleria, il sottoscritto ha proceduto allo studio preliminare della documentazione d'ufficio predisponendo le necessarie operazioni peritali, successivamente avviate come segue:

- > in data 22, 23 e 29 maggio 2002, venivano condotte alcune preliminari indagini catastali presso l'U.T.E. di Cagliari; previa autorizzazione del G.E., le medesime indagini ed ulteriori accertamenti catastali, venivano portate a compimento, avvalendosi di un coadiutore;
- > il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, veniva anticipato dal sottoscritto al 28 maggio 02; per motivi di salute del Sig. [REDACTED] e



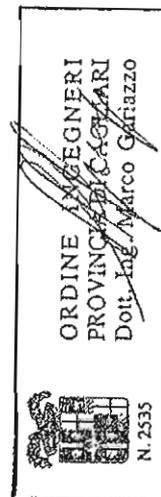
ASTE
GIUDIZIARIE.it

conseguente sua indisponibilità, detto sopralluogo veniva posticipato all'11 giugno 02; in quest'ultima circostanza il sottoscritto, alla continua presenza dei Sig.ri [redacted] procedeva ad ispezionare la loro abitazione di Assemini ubicata in Via Principe di Piemonte, disponendo la prosecuzione delle operazioni peritali per il successivo 28/06/02; anche quest'ultimo sopralluogo veniva rinviato dal C.T.U., sempre per motivi di salute del debitore [redacted] e su richiesta di quest'ultimo, al 09/07/02;

> il 9 e il successivo 26 luglio 02, venivano effettuati i primi sopralluoghi presso le due aziende agrarie di Assemini rispettivamente in località Piri Piri e in località Su Molinu (o Bia Manna); le operazioni peritali di sopralluogo proseguivano, con misurazioni e rilievi fotografici, dal 19 al 30 ottobre 2002, sempre alla continua presenza del Sig. [redacted]

> in data 02/10/02 veniva effettuato il sopralluogo, con misurazioni e rilievo fotografico, presso l'alloggio in Quartu S.Elena, località Geremeas, lottizzazione Geremeas Residence, alla presenza di [redacted] figlio del debitore esecutato Sig. [redacted]

> i giorni 10, 18, 23 luglio, 29 ottobre, 16, 18, 20 dicembre 2002, 8 gennaio e infine 6 maggio '03, venivano condotte le necessarie e numerose indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Assemini: in tali circostanze, i tecnici comunali, Geom. Barletta e Geom. Melis, illustravano al sottoscritto, fornendone copia, tutti i progetti di miglioramento fondiario relativi alle due aziende agrarie pignorate di Assemini, il progetto approvato dell'abitazione pignorata in Assemini; inoltre, i suddetti tecnici fornivano al C.T.U. tutte le informazioni urbanistiche relative ai medesimi beni e agli ulteriori terreni non edificati;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

> il 14 e 21 dicembre '02, il sottoscritto provvedeva ad effettuare alcuni accertamenti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari.

> il giorno 9 gennaio '03, venivano condotte le necessarie indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici Sezione Edilizia Privata e Condonò del Comune di Quartu S.Elena: in tale circostanza, il tecnico comunale, Geom. Ibba, illustrava al sottoscritto, fornendone copia, sia il progetto approvato originario che quello in sanatoria relativi alla villetta pignorata sita in Quartu S.Elena località Geremeas, fornendo al C.T.U. tutte le informazioni urbanistiche relative al medesimo immobile;

> in data 24/01/2003, il Geom. Roberta Zanda responsabile dell'ufficio espropri del Comune di Assemini, forniva allo scrivente alcuni documenti relativi agli appezzamenti in corso di espropriazione per pubblica utilità, oggetto di pignoramento (Volume II° - allegato n.9).

> il 1° febbraio e il 12 aprile '03, in riferimento agli ulteriori quesiti di cui all'incarico confermato durante l'udienza del 16/01/03, il sottoscritto provvedeva ad effettuare gli ulteriori accertamenti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari ad integrazione dell'incompleta certificazione notarile in atti.

> il 16 maggio '03, in riferimento alla accertata presenza di una servitù di acquedotto sui terreni agricoli pignorati siti in Assemini località Piri Piri, il sottoscritto, recatosi presso la sede dell'E.a.f. di Cagliari, otteneva dal Geom. Serra dell'ufficio espropri, tutte le informazioni e documenti del caso.



LE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'Avv. Giampaolo Secci, in nome e per conto del Banco di Napoli S.P.A., con sede in Napoli, sono i seguenti:

A) di proprietà di [REDACTED] per l'intero:

in Comune di Assemini:

- ✓ 1) appezzamento di terreno agricolo in località "Piri Piri", della superficie complessiva di ettari 3.06.90. Confinante nell'insieme con la Via Serreli, proprietà [REDACTED]. Censito nel N.C.T. al foglio 20 mappali:
- 529, seminativo, are 44.05, redditi L.88,10 e L.30,83;
 - 535, seminativo, are 16.70, redditi L.33,40 e L.11,69;
 - 771, seminativo, are 61.00, redditi L.122,00 e L.42,70;
 - 210, seminativo, are 2.40, redditi L.4,80 e L.1,68;
 - 168, orto irriguo, are 49.95, redditi L.674,32 e L.114,89;
 - 67, seminativo, are 89.60, redditi L.179,20 e L.62,72;
 - 129, seminativo, are 43.20, redditi L.86,40 e L.30,24;
- ✓ 2) appezzamento di terreno agricolo in località "Sa Traia", della superficie complessiva di are 23.45. Confinante nell'insieme con Eredi [REDACTED] per due lati, [REDACTED] Censito nel N.C.T. al foglio 37 mappali:
- 4, vigneto, are 15.60, redditi L.60,84 e L.37,40;
 - 5, vigneto, are 7.85, redditi L.30,62 e L.18,84;
- ✓ 3) area edificabile nella Via Milano, della superficie di mq 430. Confinante con Eredi [REDACTED] Censito nel N.C.T. al foglio 23 mappale 484, are 4.30, redditi L.45,15 e L.8,60;

[Handwritten signature]

✓ 4) appezzamento di terreno in località "Piri Piri", della superficie complessiva di are 10.50. Confinante nell'insieme con [redacted] strada interpoderale, [redacted] Censito nel N.C.T. al foglio 20 mappali:

- 1106 (ex 772/a), are 9.55, redditi L.19,10 e L.6,69;
- 1108 (ex 772/c), are 0.95, redditi L.855 e L.332;

✓ 5) appezzamento di terreno in località "Piri Piri", della superficie complessiva di are 19.95. Confinante nell'insieme con [redacted] [redacted] Censito nel N.C.T. al foglio 20 mappali:

- 886 (ex 56/e), are 7.70, redditi L.6,93 e L.2,695;
- 885 (ex 56/d), are 12.25, redditi L.11,025 e L.4,287.

B) di proprietà di [redacted] in comunione, per la quota pari ad 1/2 ciascuno:

1) in Comune di Assemini località Bia Manna: appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di are 92.15. Confinante nell'insieme con strada statale 130 Cagliari-Iglesias, strada vicinale [redacted] e proprietà eredi [redacted] per due lati. Censito nel N.C.T. al foglio 13 mappali

- 98, fabbricato rurale, centiare 50, senza redditi;
- 99 orto irriguo, are 91.65, redditi L.1.237,28 e L.210,80

2) Fabbricato in Comune di Assemini, Via Principe di Piemonte n.9 ad uso abitazione, distribuito fra piano sottoterra, piano terra, piano primo e mansarda. Attualmente individuato nel NCEU con i seguenti estremi: partita 4128, Foglio 24, mappale 520, Via Principe di Piemonte n.8, piano S1/T/1/2. L'immobile sorge su area di mq 375 distinta nel N.C.T.



al foglio 24 mappali 520 di mq 200 e 522/a di mq 175. Confinante con la Via Principe di Piemonte, [REDACTED], Via XX Settembre ed Eredi [REDACTED]

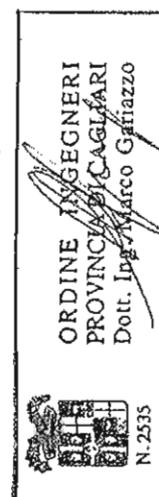
3) In Comune di Quartu S.Elena, località "Geremeas Residence", facente parte di tre unità abitative affiancate. Confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] Censita nel N.C.E.U. con i seguenti estremi: partita 4447, Foglio 72, mappale 379, località Geremeas, piano T, interno A/3, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita L.1.768. L'immobile sorge su area censita nel N.C.T. al foglio 72, mappale 26/q, are 6.00, redditi L.2,58 e L.1,20.

I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI

I dati emergenti dalla certificazione catastale in atti, sono parzialmente conformi a quelli visionati dallo scrivente perito presso gli uffici del catasto. Le ulteriori consultazioni e integrazioni, le cui risultanze sono indicate al 2° quesito paragrafo "i mutamenti ipocatastali", si sono rese necessarie:

- per verificare i dati catastali degli immobili pignorati;
- per poter illustrare in modo completo ed esauriente, le variazioni catastali subite dagli immobili pignorati e la loro esatta *identificazione* catastale, secondo quanto richiesto al 2° quesito della presente;
- per poter disporre ed allegare alla presente, le planimetrie catastali degli enti urbani pignorati e gli estratti di mappa dei terreni.

Si fa presente che relativamente agli immobili descritti ai punti A.1), A.4), A.5) del verbale di pignoramento in atti, una parte di essi risulta attualmente in corso di espropriazione per causa di pubblica utilità da parte del Comune di Assemmini, secondo quanto più precisamente riportato dal sottoscritto al successivo quesito 1°, paragrafo 1.1) punto "Dati catastali del terreno" – NOTE pagina 14 e nell'all.to n.9.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1°)

Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli.

Generalità e modalità di vendita all'asta

Gli appezzamenti di terreno in Assemini località Piri Piri e località Bia Manna (punti A.1, A.4, A.5 e B.1 dell'atto di pignoramento) costituiscono due accorpamenti fondiari aziendali distinti, oltre ad alcuni ridotti tratti d'area in corso di espropriazione. Da quanto il sottoscritto ha potuto appurare durante i vari sopralluoghi, sotto il profilo dell'attuale attività aziendale, detti accorpamenti risultano funzionalmente connessi (produzione florovivaistica accorpamento in località Piri Piri; produzione e vendita, garden in località Bia Manna). Tuttavia, dal punto di vista immobiliare, tenuto conto della discreta distanza tra i due accorpamenti (circa 700 metri su strada), della buona dotazione di fabbricati rurali, impianti e strutture serricole in ciascuno di essi e della quasi certa differente prossima futura destinazione urbanistica (di nuova espansione il primo; artigianale commerciale il secondo), pare lecito e corretto al sottoscritto considerare i due accorpamenti fondiari, distinti ai fini estimativi. Pertanto, i beni immobili oggetto della presente procedura verranno contraddistinti nel seguito, sia ai fini descrittivi, che di identificazione per la vendita all'asta, come segue:



- **Lotto n°1:** Terreni agricoli con entrostanti fabbricati e impianti serricoli in Assemini località "Piri Piri"
- **Lotto n°2:** Terreno agricolo con entrostanti fabbricati e impianti serricoli in Assemini località "Bia Manna" (Su Molinu)
- **Lotto n°3:** Appezzamento agricolo in Assemini località "Sa Traia"
- **Lotto n°4:** Area urbana edificabile in Assemini Via Milano
- **Lotto n°5:** Fabbricato abitativo in Assemini, Via Principe di Piemonte
- **Lotto n°6:** Villetta unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Par. fo 1.1)

Lotto n°1 – Terreni agricoli con entrostanti fabbricati rurali e impianti serricoli in Assemini località "Piri Piri"
di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Ubicazione e indirizzo:** Comune di Assemini (CA), località Piri Piri, fronte asse di scorrimento "Corso Africa", zona marginale;

⇒ **Caratteristiche sommarie:** appezzamenti di terreno agricolo con superficie fondiaria complessiva di mq 31.740, di cui:

mq 30.447 adibiti ad azienda agraria di tipo florovivaistico, parzialmente recintata, con sovrastanti fabbricati rurali, serre, ombrari, tettoie, realizzati, a più riprese, tra il 1970 e il 1994;

mq 1.178 destinati a strada pubblica, in corso di espropriazione;

mq 115 destinati a pozzo pubblico comunale.

Nella medesima zona, esternamente all'azienda vera e propria, ricadono alcuni tratti d'area di proprietà comune e indivisa per mq 1.995, di cui:

mq 604, destinata 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.

⇒ **Titolarità e provenienza:** l'immobile risulta intestato per l'intero (**) a

[REDACTED], al quale è pervenuto come

segue:

- da [REDACTED] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Contu del 23/11/1965, racc.n.14854, trascritto a Cagliari il 16/12/1965 art.15390 cas.18440; in Comune di Assemini terreno in località Piri Piri distinto nel N.C.T al foglio 20 mappale 67/B di are 72.30;

- da [REDACTED] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Cherchi del 22/04/1966, racc.n.8986, trascritto a Cagliari il 19/04/1968 art.5087 cas.6380; in Comune di Assemini terreno in regione Piri Piri distinto nel N.C.T al foglio 20 mappale 67/B di are 44.05;

- da [REDACTED] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Cherchi del 22/08/1974, racc.n.17148, trascritto a Cagliari il 09/09/1974 art.13652 cas.15793; in Comune di Assemini terreni in regione Piri Piri distinti nel N.C.T al foglio 20 mappali:

-771 (ex 54/C), di are 61.00;

-210, di are 2.40;

-168, di are 49.95;

-67 (ex 67/A), di are 89.60;

-129 (ex 129/A), di are 43.20;

- da [REDACTED]

[REDACTED], in forza di divisione rogito notaio Saba del 10/02/1979, racc.n.9678, trascritta a Cagliari il 09/03/1979 art.3929



cas.4625; in Comune di Assemini terreni in regione Piri Piri distinti nel

N.C.T al foglio 20 mappali:

- 772/A, di are 9.55;
- 772/C, di are 0.95;
- 56/E di are 7.704 (**) 1/3 della piena proprietà;
- 56/D, di are 12.25 (**) 1/3 della piena proprietà;

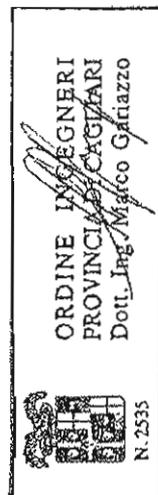
⇒ **Dati catastali del terreno:** dalle attuali "Visure storiche per immobile" (Volume II° - All.to n°2, suball.to 2.1) risulta censito nel N.C.T. del Comune

Censuario di Assemini, come segue:

alla **Partita 7011** intestata a

e distinto al **Foglio 20** particelle:

- 2736 (ex 529/a), are 40.97, qual. seminativo, cl.2, redditi €.19,04 - €.7,41
- 2737 (ex 529/b), are 3.08, qual. seminativo, cl.2, redditi €.1,43 - €.0,56 (*)
- 2738 (ex 535/a), are 14.03, qual. seminativo, cl.2, redditi €.6,52 - €.2,54
- 2739 (ex 535/b), are 2.67, qual. seminativo, cl.2, redditi €.1,24 - €.0,48 (*)
- 771, are 61.00, qual. seminativo, cl.2, redditi €.28,35 - €.11,03;
- 2734 (ex 210/a), are 1.47, qual. seminativo, cl.2, redditi €.0,68 - €.0,27
- 2735 (ex 210/b), are 0.93, qual. seminativo, cl.2, redditi €.0,43 - €.0,17 (*)
- 168, are 49.95, qual. orto irriguo, cl.2, redditi €.104,48 - €.49,01;
- 2915 (ex 2730/a), are 85.80, qual. seminativo, cl.2, redd. €.39,88 €.15,51
- 2731 (ex 67/b), are 3.46, qual. seminativo, cl.2, redd. €.1,61 - €.0,63 (*)
- 129, are 43.20, qual. seminativo, cl.2, redditi €.20,08 - €.7,81;
- 2916 (ex 2746/a), are 0.34, qual. seminativo, cl.2, redditi €.0,16 - €.0,06 (**)
- 2917 (ex 2746/a), are 8.05, qual. seminativo, cl.2, redditi €.3,74 - €.1,46
- 2918 (ex 2746/a), are 0.81, qual. seminativo, cl.2, redditi €.0,38 - €.0,15 (**)
- 2747 (ex 1106/b), are 0.69, qual. seminativo, cl.2, redditi €. (*)
- 1108 (ex 772/c), are 0.95, qual. seminativo, cl.2, redditi €. (*)



alla partita 10493 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] per 1/3 di [REDACTED]

- 885 (ex 56/d), are 3.90, qual. seminativo, cl.2, redditi €.1,81 - €.0,70 (***)
- 2757 (ex 1279/a), are 6.04, qual. seminativo, cl.2, redditi €.2,81 - €.1,09
- 2758 (ex 1279/b), are 2.31, qual. seminativo, cl.2, redditi €.1,07 - €.0,42 (*)
- 886 (ex 56/e), are 7.70, qual. seminativo, cl.2, redditi €.3,58 - €.1,39 (*)

NOTE

(*) Su dette particelle, da svariati anni occupate da infrastruttura pubblica (asse di scorrimento "Corso Africa") pende una procedura di espropriazione da parte del Comune di Assemini, con indennità determinate, ma attualmente sospesa per i gravami ipotecari e di pignoramento esistenti (corrispondenza in allegato n°9). Pertanto tali porzioni d'area verranno dal sottoscritto certamente considerate ai fini della consistenza immobiliare ma cautelativamente computate, ai fini estimativi, con l'ultimo valore d'esproprio determinato dall'U.T.E. di Cagliari, che risale al 1996 (Volume II° - allegato n.9).

(**) I mappali Foglio 20 n.2916 (ex 2730/b derivante dal 67/a) di are 0.34 e n.2918 (ex 2746/b derivante dal 1106/a) di are 0.81, vennero ceduti gratuitamente dal Sig. [REDACTED] al Comune di Assemini, per la realizzazione di un pozzo comunale (attualmente esistente ed attivo); pertanto, non verranno considerati ai soli fini estimativi.

(***) Pur essendo occupato dal 1993 da infrastruttura pubblica (Corso Africa), non pende su detto mappale procedura di esproprio. Cautelativamente ed anche in considerazione che si tratta di una piccola porzione d'area in comune originariamente adibita a strada d'accesso rurale, non verrà computata ai fini estimativi.

⇒ **Descrizione della zona:** la località denominata Piri Piri, è situata ai margini del centro abitato di Assemini verso nord-ovest; pur comprendendo ampi appezzamenti agricoli con aziende florovivaistiche, risulta in buona parte urbanizzata e parzialmente edificata, con struttura urbanistica caratterizzata prevalentemente da alloggi a schiera e singole costruzioni plurifamiliari; non vi sono nei dintorni insediamenti industriali. La via di comunicazione stradale più importante nelle vicinanze è il Corso Africa (foto n.1) che consente, attraverso la Via Piave, un rapido collegamento tra la Via Cagliari e la statale 130 Cagliari Iglesias. Nella zona sono presenti lottizzazioni residenziali, scuole dell'obbligo, impianti sportivi ed aziende agrarie prevalentemente florovivaistiche. Si ritiene pressoché certa l'estensione del perimetro urbano all'intera zona attualmente agricola.

1.2)

Identificazione e descrizione sommaria degli immobili

Lotto n°2 -- Terreno agricolo con entrostanti impianti serricoli e fabbricato rurale in Assemini località "Bia Manna"

di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Ubicazione e indirizzo:** Comune di Assemini (CA), località "Bia Manna" detta anche "Su Molinu", fronte S.S.130, km 11,150 (foto n.1);

⇒ **Caratteristiche sommarie:** azienda agraria adibita alla produzione e vendita di prodotti florovivaistici, costituita da un unico accorpamento fondiario di mq 9.215 con sovrastanti n.1 serra, n.1 ombrario, n.1 fabbricato rurale produttivo, realizzati a più riprese tra il 1985 e il 1994.

⇒ **Titolarità e provenienza:** l'immobile risulta intestato per l'intero in comune pro indiviso a: [REDACTED] e [REDACTED]

ai quali è pervenuto, per l'intero, da [REDACTED] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Saba del 28/11/1983, racc.n.12550, trascritto a Cagliari il 15/12/1983 art.20950 cas.25810; in Comune di Assemini terreno in località Su Mulinu distinto nel N.C.T al *foglio 13 mappale 98 di are 0.50; mappale 99 di are 91.65;*

⇒ **Dati catastali del terreno:** dalle attuali "Visure storiche per immobile" (Vol. II° - All.to n°2 suball.to 2.2) risulta censito al N.C.T. del Comune Censuario Assemini, alla Partita 11185 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] proprietaria per ½ e distinto al **Foglio 13 particelle**

-98 di are 0.50, qualità fabbricato rurale

-99 di are 91.65, qualità orto irriguo, classe 2, redd. L.371.183-L.174.135.

Si precisa che a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale n.661 del 03/06/1994 – Vol. II°, all.to n°2, sub 2.2) la suddetta particella 99 ha generato la particella **381** (ex 99/a) di are 12.45, qualità Ente Urbano in carico a partita 1 e la particella **382** (ex 99/b) di are 79.20 qualità orto irriguo classe 2 redditi €.165,66 e €.77,72 in carico alla partita 11185. per cui la nuova attuale identificazione è la seguente: **Foglio 13 particelle**

-98 di are 0.50, qualità fabbricato rurale;

-381 (ex 99/a) are 12.45, qualità Ente Urbano in carico a partita 1;

-382 (ex 99/b) are 79.20 qual. orto irriguo cl. 2 redditi €.165,66 e €.77,72

⇒ **Dati catastali dell'ente urbano:** a seguito di dichiarazione di nuova costruzione prot.n.82/B1 del 16/06/1994 (Modello D – Vol.II°, all.to n°2-sub 2.2) risulta censito al N.C.E.U. di Cagliari, Comune Censuario Assemini, alla **Partita 5271** intestata a [REDACTED]



proprietario per 500/1000 e [redacted]
[redacted] proprietaria per 500/1000 e distinto al **Foglio 13 particella 381**,
S.S. 130 km 11 piano terra, categoria C/1, classe 8, consistenza 424 mq,
rendita € 7.270,06.

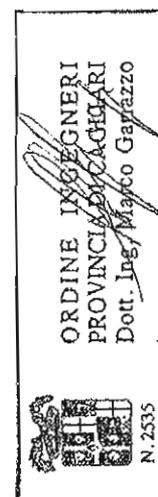
⇒ **Descrizione della zona:** la località denominata Bia Manna o Su Molinu,
è ubicata in posizione marginale rispetto al centro abitato di Assemini verso
nord, oltre la strada statale 130 che la separa dall'abitato; pur essendo zona
agricola risulta parzialmente edificata, con struttura urbanistica caratterizzata
da fabbricati ad indirizzo produttivo (commerciale artigianale); non vi sono
nei dintorni insediamenti industriali. La via di comunicazione stradale più
importante nelle vicinanze è la statale 130: si ha quindi un agevole
collegamento con la città di Cagliari. Si ritiene pressoché certo il prossimo
cambio di destinazione della zona da agricola in artigianale industriale.

1.3) *Identificazione e descrizione sommaria degli immobili*

Lotto n°3 - appezzamento di terreno agricolo in Assemini, località Sa Traia
di proprietà: [redacted]

⇒ **Ubicazione e indirizzo:** agro di Assemini, località Sa Traia, pressi strada
comunale di collegamento tra Assemini S.S.130 e la S.S.131;

⇒ **Caratteristiche sommarie:** trattasi di appezzamento di terreno di mq
2.345 catastali, costituito da due particelle di forma rettangolare; sito nella
zona nord-est dell'agro di Assemini oltre la S.S. 130, da cui dista circa 2,1
km lungo la strada di collegamento Assemini-SS 131; l'area risulta in debole
pendenza verso sud con fronte di 35 ml, lungo uno stradello sterrato di
penetrazione agraria; attualmente incolto, non dispone di recinzioni di



confine, elettricità e acqua irrigua propria; non comprende fabbricati (foto n°83, allegato n 1).

⇒ **Titolarità e provenienza:** l'immobile risulta intestato per l'intero a [REDACTED] al quale è pervenuto da

[REDACTED] in forza di divisione rogito notaio Saba del 10/02/1979, racc.n.9678, trascritta a Cagliari il 09/03/1979 art.3929 cas.4625; in Comune di Assemini terreni in località Sa Traia distinti nel N.C.T al foglio 37 mappale 5 di are 7.85 e mappale 4 di are 15.60:

⇒ **Dati catastali:** dalle attuali "Visure storiche per immobile" (Allegato n°2-suball.to 2.3) risulta censito nel N.C.T. Comune Censuario di Assemini alla **Partita 7011** in carico a [REDACTED]

proprietario per 1000/1000 e distinto al **Foglio 37 mappali**

- 4 di are 15.60, qualità vigneto, classe 2 redditi €.12,09 e €.7,25.

- 5 di are 7.85, qualità vigneto, classe 2 redditi €.6,08 e €.3,65.

⇒ **Descrizione della zona:** la zona è agricola e non vi sono nei dintorni insediamenti industriali o di altro tipo che compromettano la sua salubrità. L'immobile è raggiungibile per chi percorre la S.S. 130 in direzione Iglesias, svoltando a destra all'altezza del 1° incrocio per Assemini e percorrendo la strada comunale che collega il centro abitato alla SS 131 per km 2,1; imboccando, quindi, sulla destra uno stradino sterrato, dopo circa 80 metri, sulla sinistra, troviamo l'appezzamento in questione. La strada comunale Assemini – S.S.131, costituisce la via di comunicazione più importante della



zona poiché consente un agevole collegamento sia con la città di Assemini che le strade statali 130 e 131.

1.4)

Identificazione e descrizione sommaria degli immobili

Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini Via Milano

di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Ubicazione e indirizzo:** Comune di Assemini, Via Milano, zona residenziale, posizione semicentrale;

⇒ **Caratteristiche sommarie:** trattasi di appezzamento di terreno edificabile di mq 375, costituito da una sola particella di forma quadrata; sito nella zona centrale dell'abitato di Assemini, a circa 50 metri dalla Via Cagliari; l'area risulta pianeggiante con fronte di 21 ml, lungo la Via Milano; è totalmente delimitata lungo strada da recinzione, lungo i confini privati da costruzioni; l'accesso è diretto dalla Via Milano; non comprende fabbricati; attualmente è adibito a parcheggio autovetture (foto n° 85).

Titolarità e provenienza: l'immobile risulta intestato per l'intero a [REDACTED]

[REDACTED] al quale è pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Saba del 06/06/1979, racc.n.9909, trascritto a Cagliari il 02/07/1979 art.10020 cas.12074; in Comune di Assemini terreno distinto nel N.C.T al foglio 23 mappale 484 di are 04.30;

Dati catastali: dalle attuali "Visure storiche per immobile" (Vol. II°, All.to n°2-suball.to 2.4) risulta censito nel N.C.T. del Comune Censuario di Assemini alla **Partita 7011** in carico a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 e distinto al **Foglio 23 mappale 484** di are 4.30, qualità orto irriguo, classe 3 redditi €.7,00 e €.3,66.

⇒ **Descrizione della zona:** la zona è semicentrale, compresa tra la Via Cagliari e la linea ferroviaria Cagliari-Decimomannu. Risulta quasi completamente edificata con struttura urbanistica caratterizzata sia da fabbricati a schiera per civile abitazione di media qualità, che da palazzine isolate per civile abitazione e da ville mono e bifamiliari. Non vi sono nei dintorni insediamenti industriali o di altro tipo che compromettano la salubrità della zona. Nella zona sono presenti chiese, impianto sportivo, mentre scarseggiano le aree a verde attrezzate.

1.5) *Identificazione e descrizione sommaria degli immobili*

Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini, Via Principe di Piemonte di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Ubicazione e indirizzo:** Comune di Assemini (CA), Via Principe di Piemonte n° 9, zona centro storico, posizione centrale;

⇒ **Caratteristiche sommarie:** lotto di terreno di mq 375 con entrostante fabbricato unifamiliare a tre piani fuori terra ed uno interrato, realizzato tra il 1981 e il 1984 (foto n°86; allegato n.1). Quest'ultimo, risulta composto da una cantina con annesso ripostiglio al piano interrato, da ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, due bagni, dispensa, disimpegno, un porticato d'ingresso, due loggiati, giardino e retrostante area cortilizia al piano terra; da quattro camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno, un ampio balcone coperto al primo piano; da sala adibita a studio e stireria, camera da letto, bagno, ripostiglio, due terrazze a livello e balconcino, al secondo piano mansardato. I quattro piani sono tra loro collegati da una scala interna.

⇒ **Titolarità e provenienza:** l'immobile risulta intestato per l'intero in comune pro indiviso a:



[redacted] (1/2 piena proprietà),

[redacted] (1/2 piena proprietà);

ai quali è pervenuto come segue:

- da [redacted] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Saba del 14/03/1978, racc.n.9045, trascritto a Cagliari il 30/03/1978 art.4547 cas.5394; in Comune di Assemini area di risulta di fabbricato demolito in Via Principe di Piemonte, distinta nel N.C.E.U. al foglio 24 mappale 522, mq 174, vani 5,5, piani T/1°, categoria A/6;

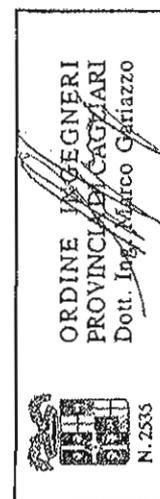
- da [redacted] in forza di atto di compravendita, rogito notaio Saba del 08/03/1983, racc.n.12141, trascritto a Cagliari il 26/03/1983 art.5962 cas.7060; in Comune di Assemini area di risulta di vecchio fabbricato demolito di circa mq 170 in Via Principe di Piemonte, distinta nel N.C.E.U. al foglio 24 mappale 520 - 1292, vani 3, piani T/1°, categoria A/4;

⇒ **Dati catastali dell'ente urbano:** dalle attuali "Visure storiche per immobile" (Vol.II°, All.to n°2, suball.to 2.5) risulta censito nel N.C.E.U. del Comune Censuario di Assemini alla **Partita 325** in carico a [redacted]

[redacted] proprietario per 1/2 e [redacted] [redacted] proprietaria per 1/2, e distinto al

Foglio 24 mappale 520 e 1292(*), Via Principe di Piemonte n.4, piano T-1, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita €.170,43.

(*) A seguito di correzioni apportate in data 04/12/90 al Modello 44/n del 15/06/89 (Vol. II° - all.to n°2) il mappale n.1292 è stato soppresso ed unito al mappale 520. Si precisa che sulla base della dichiarazione di nuova costruzione prot. n.146 B1 del 28/09/89 (Modelli D, 1N parte 1^ 1N parte 2^ - Vol. II° allegato n°2) i dati metrici dell'unità immobiliare in questione, corrispondenti agli attuali, risultano di n°6 vani



principali, n°6 accessori diretti, n°2 accessori complementari, disposti su piani S-1/T/1°/2°, oltre a balconi, cortile e giardino. Tali variazioni non sono ancora agli atti dell'U.T.E.

⇒ **Descrizione della zona:** la zona è ubicata in pieno centro storico a pochi passi dalla Chiesa San Pietro e nelle immediate vicinanze della Via Cagliari; risulta completamente edificata; la struttura urbanistica è caratterizzata prevalentemente da vecchi fabbricati rurali trasformati in civile abitazione oltre a sporadiche palazzine o villette di recente edificazione a due piani fuori terra. Nella zona sono presenti chiese, piccoli locali commerciali ed artigianali; sono assenti impianti sportivi ed aree a verde attrezzato.

⇒ **Stato locativo:** occupato dai Sig.ri [REDACTED]

1. 6)

Identificazione e descrizione sommaria degli immobili

Lotto n°6 – Villa unifamiliare in Quartu S. Elena località Geremeas di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Ubicazione e indirizzo:** Comune di Quartu S. Elena (CA), località Geremeas, lottizzazione “Geremeas Residence” (foto n.123), Via Antares, unità A3;

⇒ **Caratteristiche sommarie:** villetta unifamiliare ad un piano fuori terra realizzata tra il 1973 e il 1977, insistente su area di superficie pari a mq 600 costituente lotto di pertinenza (foto n.124). Risulta composta internamente da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, dispensa, ripostiglio, disimpegno, esternamente da veranda d’ingresso, porticato sul retro e giardino circostante.

⇒ **Titolarità e provenienza:** l’immobile risulta intestato per l’intero in comune pro indiviso a: [REDACTED] e [REDACTED]

ai quali è pervenuto dalla S.I.R.T. - Società Italiana Realizzazioni Turistiche S.p.a., in forza di atto di compravendita, rogito notaio Giagheddu del 11/06/1982, trascritto a Cagliari il 05/07/1982 art.10505 cas.13096; in Comune di Quartu S.Elena; *unità abitativa n.A/3, località Geremeas, lottizzazione Geremeas Residence, comparto n.20, insistente su area distinta al foglio 72 mappale 26/Q.*

⇒ **Dati catastali dell'ente urbano:** dalle attuali "Visure storiche per immobile" (Volume II°, suball.¹⁰ 2.6) risulta censito nel N.C.E.U. Comune Censuario di Quartu S.Elena alla **Partita 1003251** in carico a [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½" e distinto come segue:

Foglio 72 mappale 379, Geremeas Residence, interno A3, piano T, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, rendita €.813,42.

⇒ **Descrizione della zona:** la lottizzazione denominata Geremeas Residence, dista circa 30 km da Cagliari; risulta urbanizzata e completamente edificata; la struttura urbanistica è caratterizzata prevalentemente da ville uni, bifamiliari, ciascuna con annesso giardino di pertinenza. La vicinanza al mare, la piacevole estetica e buona disposizione delle ville, rendono queste ultime particolarmente appetibili dal punto di vista mercantile. La via di comunicazione stradale più importante nelle vicinanze è la provinciale per Villasimius: si ha quindi un agevole collegamento con le città di Cagliari e di Quartu S.Elena. Nella zona sono presenti esclusivamente lottizzazioni turistiche di cui alcune dotate di servizi privati quali bar, ristoranti, piscine.

⇒ **Stato locativo:** libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA

A) Immobili in Comune di Assemini

Dalle prolungate ricerche condotte presso gli uffici tecnici del Comune di Assemini, è emerso quanto segue:

**Lotto n°1 – Terreni agricoli con entrostanti fabbricati rurali e impianti
serricoli in Assemini località "Piri-Piri"
di proprietà: [REDACTED]**

⇒ **Inquadramento urbanistico:** sulla base del vigente Programma di Fabbricazione 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; superficie minima del lotto di 5.000 mq; Hmax edifici di mt.7,50; distanze dai confini di 5,00 mt, dagli edifici di 10,00 mt. Sono, quindi, consentiti 304,47 mc per fabbricati rurali residenziali (pari a mq 30.447 sup. fondiaria al netto degli espropri in corso * i_{fond} 0,01 mc/mq) e 3.044,70 mc per fabbricati rurali strumentali (pari a mq 30.447 sup. fondiaria al netto degli espropri in corso * i_{fond} 0,10 mc/mq). Essendo la cubatura residenziale pari a mc 181,11 mentre quella strumentale è pari a mc 1.364,35 (Dati di consistenza - pag.46), allo stato attuale sono consentiti i seguenti ulteriori ampliamenti:

- fabbricati rurali abitativi mc $(304,47 - 181,11 \text{ esistenti}) = \text{mc } 123,36$
- fabbricati rurali strumentali mc $(3.044,70 - 1.364,35 \text{ esistenti}) = \text{mc } 1.680,35$

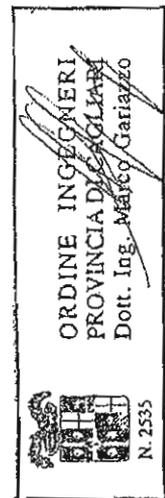
⇒ **Documenti esistenti**

- **concessione edilizia prot. n°4186 del 27/07/1978** (pratica n°147 del 1978) rilasciata a [REDACTED] previo parere favorevole della C.E. del 25/07/1978, per opere di miglioramento fondiario inerenti l'ampliamento di un fabbricato rurale in località S.Lucia e la realizzazione di un capannone.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- rilascio di **concessione edilizia** a seguito di **parere favorevole della C.E. del 07/01/1981**, per ampliamento di un fabbricato rurale nell'ambito di un progetto di miglioramento fondiario da introdurre in agro di Assemini in località Piri Piri, richiesto da [REDACTED]
- **concessione edilizia n°11 del 03/02/1984** (pratica n°20 del 1984), rilasciata a [REDACTED] previo parere favorevole della C.E. del 02/02/1984, per la costruzione di una cantina magazzino, di una tettoia ed una cabina in Assemini località Piri Piri;
- **autorizzazione edilizia n°11 del 21/01/1991** rilasciata a [REDACTED] per opere di miglioramento fondiario da realizzarsi nei propri terreni in Assemini località Piri Piri e consistenti nella realizzazione di n.1 serra in ferro vetro di mq 1.013, n.1 serra in ferro plastica di mq 220,22, di un ombrario di mq 3.047 e nella demolizione di n.2 serre in legno plastica;
- **autorizzazione edilizia n°191 del 07/12/1992** rilasciata a [REDACTED] per opere di miglioramento fondiario da realizzarsi nei propri terreni in Assemini località Piri Piri e consistenti nella variazione di una serra in struttura ombreggiante, nella demolizione di una serra e realizzazione di un ombrario;
- **concessione edilizia in sanatoria n°455/1427 del 14/12/1993** rilasciata a [REDACTED] per abusi in zona agricola con attività esistente come floricoltura/vivaistica consistenti in ampliamenti di un fabbricato rurale, ultimati nel 1981.
- **autorizzazione edilizia n°194 del 21/11/1994** rilasciata a [REDACTED] per opere di miglioramento fondiario da realizzarsi nei propri terreni in



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Assemini località Piri Piri e consistenti nella copertura in ondulato e perimetrale in rete ombreggiante nera;

• **autorizzazione edilizia n°61 del 1997** rilasciata a Mereu Franco ed inerente lavori di installazione di una struttura ombreggiante nell'azienda sita in Assemini località Piri Piri;

⇒ ***L'esistenza di abusi edilizi***

Dal confronto tra i rilievi effettuati durante il sopralluogo dell'immobile in questione e le indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Assemini il sottoscritto ha potuto rilevare la presenza dei seguenti abusi edilizi:

- a) ampliamento di 106 mq operato tra due serre attigue in ferro vetro (serre n.3 e n.4 – planimetria, Volume II° - suballegato n° 4.1, elaborato B);
- b) realizzazione di tettoie prevalentemente in aderenza ad impianti serricoli (foto nn.11, 42, 43, 44 e suball.to n°4.1, elab.to B) e di n.5 locali tecnici;
- c) diversa distribuzione degli spazi interni, con parziale mutamento d'uso del fabbricato rurale da locali produttivi (superficie non residenziale) ad abitazione (superficie residenziale) e viceversa.
- d) formazione di un soppalco all'interno del fabbricato rurale uffici/alloggio custode (Volume II°, sub allegato 5.1 elaborato A);
- e) creazione di un piccolo locale deposito circolare di mq 30,17 (Volume II°, allegato n°5, suball.to 5.1, elaborato B);



Alla luce di quanto sopraesposto si può affermare che **alcune strutture del complesso agricolo non sono da ritenersi conformi ai progetti di miglioramento fondiari approvati e alle relative concessioni edilizie.**

Le suddette modifiche risultano individuate sia nelle planimetrie del fabbricato uffici/alloggio custode, del piccolo deposito circolare e delle tettoie, rilevati dal sottoscritto (Volume II°, allegati n° 5 e n°4), che nella documentazione fotografica di cui al presente Volume I° - allegato n.1).

⇒ **La possibilità di sanarli**

I suddetti abusi edilizi rientrano nella previsione di sanabilità secondo il D.L. 27/09/1994 n°551 e successive modifiche e integrazioni sul condono edilizio e secondo la Legge Regionale n.23/85.

a), b) - *Tettoie e ampliamento serre*: esaminate le caratteristiche costruttive e funzionali delle suddette opere, si può affermare che rientrano nella categoria delle tettoie cosiddette "pertinenziali", aventi cioè individualità fisica e un nesso funzionale con la res principale (fabbricati e impianti serricoli dell'azienda agraria), che non comportano aumenti di superficie utile e volumetrici e quindi, non soggette a concessione edilizia ma ad autorizzazione gratuita. Sulla base del 2° comma dell'art.14 L.R. 11/10/85 n°23, sia per le tettoie e i n.5 locali tecnici (3 centrali termiche, n.1 cabina gruppo elettrogeno e n.1 piccola cabina elettrica) che per l'ampliamento delle serre, si applica una sanzione amministrativa da €.154,94 a €.516,46. Assumeremo, cautelativamente la sanzione di **€.516,46**

c) *Fabbricato uffici/alloggio custode*: le modifiche non apportano aumento della superficie residenziale e della volumetria relative all'alloggio del custode, la cui consistenza complessiva diminuisce di mq 6,07. Per quanto concerne, invece, la trasformazione senza esecuzione di opere, da locali produttivi quali sala lavorazione e magazzini in uffici, il cambio d'uso non è configurabile quale abuso edilizio, perché non determina un cambio di

destinazione vero e proprio, cioè permane il carattere della ruralità dell'immobile de quo e pertanto, non va inoltrata alcuna domanda di condono.

d) *Soppalco interno al fabbricato uffici*: in questo caso, si è verificato un aumento della superficie netta non residenziale, senza contestuale incremento volumetrico. Ricade pertanto nella 4^a **tipologia** di abusi, vale a dire opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito.

L'oblazione da pagare per abuso commesso entro il 15 marzo 1985 in Comune con popolazione inferiore ai 100.000 abitanti è pari a €.2.582,28, da ridurre preliminarmente del 50% per immobile ad uso diverso da quello residenziale e ridurre ulteriormente del 50%, perché trattasi di opera abusiva realizzata in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze produttive dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale. In cifre:

€.2.582,28 (oblazione forfettaria) * 0,50 (riduzione preliminare) * 0,50 (riduzione ulteriore) = **€.645,57.**

e) *Locale deposito circolare*: si tratta di opera che apporta aumento della superficie complessiva e della volumetria non residenziale: rientra, quindi, nella 3^a **tipologia** d'abusi, vale a dire "opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori". L'abuso è antecedente al 94 (aerofot. in all.to 4.1 - A). L'oblazione da pagare per abuso commesso tra il 16/03/85 e il 31/12/93 in Comune con popolazione inferiore ai 100.000 abitanti è pari a €.20,66/mq,

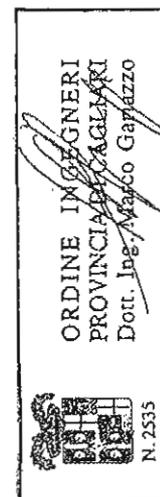


da ridurre preliminarmente del 50% per immobile ad uso diverso da quello residenziale e ridurre ulteriormente del 50%, perché trattasi di opera abusive realizzata in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze produttive dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale. In cifre:

€/mq 30,99 * 30,17 mq (sup. compl.) * 0,50 (rid. preliminare) * 0,50 (rid. ulteriore);
= €.233,74.

A parere dello scrivente, nonostante, in generale, debba essere presentata una domanda per ogni singola opera abusiva, nel caso in esame, essendo prevista la vendita in unico lotto e trattandosi di interventi funzionalmente omogenei, è sufficiente un'unica domanda.

L'importo degli oneri di oblazione ammonta, quindi, a €.516,46 per i primi due abusi (a, b), nessuno per il terzo (c), €.645,57 per il quarto (d), €.233,74 per il quinto (e), oltre €.1.000 per spese tecniche (tariffa, quest'ultima, ottenuta attenendosi alla guida per la valutazione delle prestazioni professionali relative al condono edilizio di cui al D.L. 649 del 25/11/94 predisposta dal Consiglio Nazionale degli Architetti e Ingegneri) per un totale di toni €.2.396 in c.t.



INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto n°2 – Terreno agricolo con entrostanti fabbricato rurale e impianti serricoli in Assemini località "Bia Manna"
di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Inquadramento urbanistico:** sulla base del vigente Programma di Fabbricazione 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; superficie minima del lotto di 5.000 mq; Hmax edifici di



mt.7,50; distanze dai confini di 5,00 mt, dagli edifici di 10,00 mt. Sono, quindi, consentiti 92,15 mc per fabbricati rurali residenziali (pari a mq 9.215 sup. fondiaria * i_{fond} 0,01 mc/mq) e 921,50 mc per fabbricati rurali strumentali (pari a mq 9.215 sup. fondiaria * i_{fond} 0,10 mc/mq). Essendo la cubatura residenziale pari a mc 0,00 mentre quella strumentale è pari a mc 869,58, allo stato attuale sono consentiti i seguenti ulteriori ampliamenti:

- fabbricati rurali abitativi mc (92,15 – 0,00 esistenti) = mc 92,15
- fabbricati rurali strumentali mc (921,50 – 869,58 esistenti) = mc 51,92

⇒ **Documenti esistenti**

- **concessione edilizia n°86 del 15/06/1987** (pratica n°147 del 1985) rilasciata a [REDACTED] previo parere favorevole della C.E. del 13/11/1985, per opere di miglioramento fondiario da introdurre in Assemini località Su Molinu.
- **concessione edilizia n°207 del 13/11/2001** (pratica n°141 del 1991) di variante in art. 13 L.47/85 (concessione in sanatoria), rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] previo parere favorevole della C.E. del 11/05/94, per varianti alle opere di miglioramento fondiario di cui alla concessione edilizia n°86 del 1987 da introdurre in Assemini località Su Molinu.

⇒ **L'esistenza di abusi edilizi**

Dal confronto tra i rilievi effettuati durante il sopralluogo dell'immobile in questione e le indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Assemini il sottoscritto ha potuto rilevare esclusivamente la mancata realizzazione del locale mensa operai, prevista nel progetto di cui alla concessione 207/01, che non costituisce abuso edilizio.

Si può, quindi, affermare che **l'immobile è da ritenersi conforme al progetto di miglioramento fondiario approvato e alla relativa concessione edilizia.**

Le planimetrie di progetto del fabbricato rurale e delle serre sono state rappresentate nel Volume II°, allegato n°3, suballegato 3.2.

A titolo informativo si segnala l'accatastamento del fabbricato sala lavorazione nel N.C.E.U. in qualità di locale commerciale, destinazione, quest'ultima, certamente incompatibile con la zona agricola in cui ricade. Il fabbricato, in realtà, rispecchia le caratteristiche di progetto, sia come caratteristiche costruttive che funzionali (anche se l'effettivo attuale utilizzo è a magazzino). Occorre, pertanto, procedere a variazione catastale sì da ristabilire la ruralità dell'immobile attualmente censito all'urbano.



Per tale variazione si stima una spesa tecnica forfettaria di €.400,00.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto n°3 - Appezamenti di terreno agricolo in Assemmini, località Sa Traia di proprietà: [REDACTED]

⇒ **Inquadramento urbanistico:** sulla base del vigente Programma di Fabbricazione l'area ricade in zona E di Verde Agrario, sottozona E1, con: indici di fabbricabilità fondiario di 0,01 mc/mq, di fabbricabilità fondiario agricolo di 0,10 mc/mq; *superficie minima del lotto di 5.000 mq*; Hmax edifici di mt.7,50; distanze dai confini di 5,00 mt, dagli edifici di 10,00 mt. Essendo la superficie fondiaria di mq 2.345 < sup. min. del lotto, non è consentito alcun genere di edificazione.

⇒ **Documenti esistenti**

Non esistono pratiche edilizie.

Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini, Via Milano

di proprietà: [REDACTED]

Inquadramento urbanistico: sulla base del vigente Programma di Fabbricazione l'area ricade in zona B di completamento residenziale, con indice di fabbricabilità territoriale di 1,75 mc/mq; indice fondiario di 3 mc/mq; superficie minima del lotto di 200 mq; rapporto di copertura pari a $\frac{1}{2}$; Hmax edifici 12,50 mt; distacco dai confini di 5,00 mt per edifici con Hmax di mt.10,50 oppure in aderenza nel caso di fabbricati aderenti o liberi.

Allo stato attuale, sono teoricamente consentiti:

Volume teorico = mq 430 _{sup. fond.} * 3mc/mq _{i fond.} = mc 1.290.

Verifica rapporto di copertura, altezza fabbricato e distanze dai confini:

mq 430 sup. lotto * $\frac{1}{2}$ rapp. copertura = mq 215 * H mt 10,50 = 2.279 mc
ben oltre la volumetria teoricamente ammessa: rapporto copertura verificato.

Per verificare il rispetto della distanza minima dai confini, supposto che il fabbricato da realizzare venga progettato in aderenza ai due edifici esistenti lungo i due confini opposti e perpendicolari alla via (foto n.84), è sufficiente: ipotizzare una pianta rettangolare del fabbricato da realizzare, con lato maggiore di ml 21,50 pari all'intero fronte del lotto (estratto di mappa, Vol. II°, suball.to 2.4), lato minore pari a [ml 20 lato min. lotto – (ml 5 distanza min. reg. * 2 volte)] = ml 10. A questo punto, dividendo la massima cubatura teoricamente consentita di mc 1.290, per la superficie dell'ipotetico fabbricato (ml 21,50*10,00) = mq 215,00 ricaviamo l'altezza massima di quest'ultimo. In cifre: mc 1.290 / mq 215 = ml 6,00 < ml 10,50 ossia dell'altezza massima consentita per fabbricati in aderenza. Distanze dai confini e altezza verificati.



In definitiva la volumetria teoricamente consentita di mc 1.290 è interamente sfruttabile all'interno del lotto in esame.

⇒ **Documenti esistenti**

Non esistono documenti relativi a regolarità edilizia, in quanto si tratta di appezzamento di terreno urbano inedificato, per il quale, a tuttoggi, non sono state presentate domande di nuova edificazione.

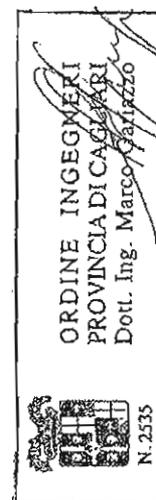
INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini, Via Principe di Piemonte
di proprietà [REDACTED]

⇒ **Inquadramento urbanistico:** sulla base del vigente Programma di Fabbricazione l'immobile ricade in centro storico per il quale lo strumento generale rimanda alla normativa del relativo Piano Particolareggiato vigente dal 1993. E' previsto un indice di edificabilità fondiario di 3 mc/mq, Hmax = mt 7,50, rapporto di copertura del 50%. Nonostante la volumetria esistente sia pari a 1.024,12 mc, per cui inferiore alla teoricamente edificabile di mc 1.125 (mq 375 sup. lotto * i_f 3 mc/mq), si ritiene che per raggiunti limiti di altezza sino a mt. 7,50 in gronda (pendenza falde < 35%), raggiunti limiti di superficie coperta rispetto alla superficie del lotto e di conformazione del fabbricato, non siano consentiti ulteriori ampliamenti volumetrici.

⇒ **Documenti esistenti**

- **concessione edilizia n°248 del 28/07/1981** (pratica edilizia n°116 del 1981) rilasciata a [REDACTED] previ parere favorevole della C.E. del 27/07/1981 e benestare della Soprintendenza ai Beni Ambientali di Cagliari n.5487/6682 del 10/07/1981, per realizzazione di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione in Assemini, Via Principe di Piemonte.



⇒ **L'esistenza di abusi edilizi**

Dal confronto tra i rilievi effettuati durante il sopralluogo dell'immobile in questione e le indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Assemini il sottoscritto ha rilevato la presenza dei seguenti abusi edilizi:

- a) ampliamento della cantina di netti mq 4,01
- b) sopraelevazione e mutamento d'uso con opere del piano mansardato;
- c) differente sagoma planimetrica del fabbricato;
- d) ampliamento delle terrazze al 2° piano mansardato;
- e) spostamento della scala esterna, originariamente prevista tra piano terra e interrato, all'interno dell'abitazione;
- f) modifica di prospetto;
- g) diversa distribuzione planimetrica interna.

Si può, quindi, affermare che **l'immobile non è da ritenersi conforme al progetto approvato e alla relativa concessione edilizia.**

Le planimetrie dell'immobile con identificazione degli abusi commessi al piano interrato e al piano secondo mansardato sono state rappresentate nel Volume II° - allegato n°5, suballegato 5.2, elaborati A e B.

Gli elaborati grafici relativi al progetto approvato sono stati allegati nel Volume II° allegato n.3, sub allegato 3.4.

La possibilità di sanarli

Tutte le irregolarità edilizie descritte nel precedente paragrafo appaiono sanabili secondo l'art.39 della legge 23 dicembre 1994 n.724 e successive modifiche e integrazioni sul condono edilizio.

Nel caso di immobili ad uso residenziale l'oblazione e l'anticipazione degli oneri concessori si determinano in funzione:

- 1) della superficie,
- 2) della tipologia dell'abuso commesso,
- 3) del tempo in cui l'opera è stata ultimata,
- 4) della popolazione del Comune in cui è stata realizzata l'opera,
- 5) dello stato di disagio abitativo in funzione del reddito del nucleo familiare dell'istante e secondariamente, della zona in cui è stato edificato il manufatto,
- 6) della riduzione per prima casa,
- 7) della riduzione del 50% nel caso di stipulazione la convenzione con il Comune di cui agli art.7 e 8 della legge n.10/1977

Per quanto concerne gli ultimi tre punti, cautelativamente, ipotizziamo che l'eventuale acquirente non possa beneficiare delle suddette riduzioni.

Di seguito verrà esaminata la tipologia degli abusi commessi e calcolati i relativi oneri, tenendo presente che dette opere sono state realizzate precedentemente al 13/03/1985, in Comune con popolazione compresa tra 20.000 e 100.000 abitanti ed hanno determinato un ampliamento volumetrico compreso tra 201 e 400 mc, ma contenuto nel limite del 30% del volume di progetto (mc 782):

a) *ampliamento della cantina*: in questo caso, si è verificato un aumento della superficie netta non residenziale, senza contestuale incremento volumetrico. Ricade pertanto nella 4^a **tipologia** di abusi, vale a dire opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito: l'oblazione da pagare è pari a €2.582,28.

Gli oneri concessori sono pari ad €46,48/mq (*)

b) *sopraelevazione con mutamento d'uso del piano mansardato*: tale abuso si deve collocare in una delle prime tre tipologie, perché la modificazione ha implicato la creazione di un nuovo volume e la trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile. Si è determinato, quindi, un maggior aggravio per il territorio dal punto di vista urbanistico, che non rende collocabile l'abuso nella tipologia 4 (mutamenti d'uso). Cautelativamente, in questa sede, benché il mutamento d'uso risulti totalmente compreso nella volumetria legalmente consentita dal Piano Particolareggiato, le altezze minime del piano mansardato prescritte dal regolamento edilizio (minimo 2 metri) non sono state rispettate così come l'altezza del fabbricato oltre i mt 7,50, pertanto, appare opportuno collocare l'abuso nella 1^a **tipologia** di abusi, vale a dire “opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”; l'oblazione è fissata in €37,18 (abuso ante 15/03/85 in Comune con popolazione <100.000 abitanti) per ogni metro quadrato di superficie complessiva abusiva; gli oneri concessori, trattandosi di ampliamenti in €46,48/mq come per il precedente caso a (*).

Essendo la superficie utile da sanare pari a mq 85,87 (Par.fo 2.5.2 “Dati di consistenza”, pag.88), gli oneri di oblazione sono pari a:

$$€/mq 37,18 * mq 85,87 = €3.192,65;$$

c) le modifiche apportate alla sagoma sono relative a tutti i piani del fabbricato, ma solo al piano terra ed al primo si tratta di lievi traslazioni che hanno lasciato invariata la superficie ed il volume assenti ricadendo pertanto nella tipologia 4 di abusi edilizi. l'oblazione da pagare è la



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

medesima di cui al precedente caso a) da considerarsi una sola volta per entrambi gli abusi.

d) ampliamento delle terrazze della mansarda al 2° piano: non hanno determinato incrementi volumetrici e di superficie utile, per cui si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti nella 4^a **tipologia** di abusi; l'oblazione da versare è pari a €.2.582,28 ed è la stessa dei precedenti interventi di cui ai punti a), c).

Gli oneri concessori sono pari a €.46,48/mq come per i primi due casi a) e b).

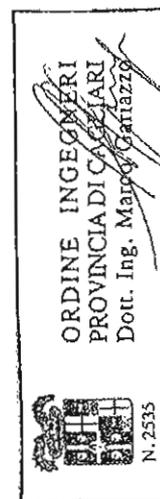
e, f, g) spostamento della scala esterna all'interno dell'abitazione, variazione di infissi esterni e della distribuzione degli spazi interni: ricadono nella 7^a **tipologia** di abusi così definita: opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della legge n. 47 del 1985. Si tratta, in effetti di interventi non determinanti aumento volumetrico o di superficie utile, che non siano già stati considerati nei precedenti casi. Oblazione forfettaria dovuta: €.1.032,91.

Occorre, quindi, presentare, al Comune di Assemini, la relativa domanda di condono, allegando la documentazione e gli elaborati grafici richiesti; inoltre, sarà necessario procedere a variazione catastale.

In definitiva, si dovranno sostenere le seguenti spese:

| | | |
|--|---|-----------------|
| • oblazione abusi a), c), d) | : | €. 2.582,28 |
| • " " b) | : | €. 3.192,65 |
| • " " e), f), g) | : | €. 1.032,91 |
| • oneri concessori: €./mq 46,48*mq 95,85 : (Sc = mq 95,85 - Capitolo 2, Par.fo 2.5.2 "Dati di Consistenza") | : | €. 4.455,11 (*) |
| • spese tecniche | : | €. 1.500,00 |
| Spese totali di sanatoria | : | €.12.762,95 |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



B) Immobili in Comune di Quartu S.Elena

Lotto n°6 – Villa unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas
di proprietà: [REDACTED]

⇒ Inquadramento urbanistico

Strumento urbanistico periodo edificazione: Programma di Fabbricazione "Mistretta", adottato in data 30/07/1968, in vigore dal 29/01/1969, sulla base del quale l'immobile ricadeva in zona F Turistico-Residenziale. L'unità immobiliare venne, comunque, progettata e realizzata nel rispetto di un piano di lottizzazione denominato [REDACTED] (alloggio tipo 3, comparto 20), con convenzione ricevuta dal Segretario Comunale di Quartu S.Elena il 06/08/71 e registrato a Cagliari il 21/10/71 al n°1397, sfruttando integralmente la cubatura edificabile e il rapporto (superficie coperta/superficie lotto): *non sono quindi consentiti ulteriori ampliamenti.*

Strumento urbanistico attuale: Piano Urbanistico Comunale vigente dal gennaio del 2000. Attualmente, l'immobile ricade in zona F turistica, sottozona F.tur, turistico-residenziale. Si conferma l'integrale sfruttamento della volumetria edificabile.

⇒ Documenti esistenti

- **licenza edilizia n°709 del 27/11/1975** rilasciata a S.I.R.T., per la realizzazione del complesso turistico residenziale e alberghiero di Geremeas
- **concessione in sanatoria n. reg. 5/339 del 26/06/1990** rilasciata a [REDACTED] per l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione in Quartu S.Elena, località Geremeas.

⇒ *L'esistenza di abusi edilizi*

Dal confronto tra i rilievi effettuati durante il sopralluogo dell'immobile in questione e le indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Quartu S.Elena il sottoscritto non ha rilevato la presenza di abusi edilizi.

Si può, quindi, affermare che **l'immobile è conforme al progetto di sanatoria approvato e alla relativa concessione edilizia rilasciata.**

La planimetria di progetto dell'immobile è stata rappresentata nel Volume II° allegato n°3, suball. 3.4.

Capitolo 2°) Caratteristiche costruttive

Dati di consistenza

Criteri di stima e valutazioni

par. fo 2.1)

Lotto n°1 – Terreni agricoli con entrostanti fabbricati rurali e impianti serricoli in Assemmini località Piri Piri
di proprietà: [REDACTED]

2.1.1) Caratteristiche costruttive fabbricati e impianti serricoli

⇒ *Fabbricato uffici/alloggio custode*

conc. edil. prot. 4186 del 1978
conc. edil. a seguito C.E. del 1981
conc. in sanatoria 455/1427 del 1993

Struttura e murature: fondazioni continue in c.a.; muratura portante costituita da mattoni laterizi spessori variabili da 20 cm a 40 cm; solai misti con travetti in c.a.p. e pignatte in laterizio, spessore finale cm 25, eccetto tetti loggiato e ala uffici e servizi disposti sulla sinistra per chi accede al fabbricato dall'ingresso principale, con pannelli in fibrocemento sorretti da travetti in legno (foto n°45); divisori interni prevalentemente in mattoni forati da cm 20 di spessore o da cm 8 di spess. disposti di coltello; tetto a falde inclinate con sovrastanti tegole marsigliesi (foto nn.45, 46).

Struttura soppalco costituita in parte da travi in legno grezzo e sovrastante tavolato da cm 4 di spessore a vista (porzione dall'ingresso sino alla scala d'accesso al soppalco - foto n°59), in parte da solaio in laterocemento (porzione sovrastante l'ufficio centrale interno ex cella frigo - foto n°58).

Finiture esterne: prospetti intonacati con malta di calce al civile e tinteggiatura con vernice a calce; serramenti prevalentemente in legno Pino di Svezia con cassonetto in legno e avvolgibili in pvc ma anche in alluminio anodizzato (ingresso principale e finestre lato opposto al loggiato); vetri visarm da mm 4 di spessore; soglie e davanzali in marmo Trani o granito.

Finiture interne e impianti: pavimenti in generale con piastrelle ceramiche da cm 7,5*15 (foto nn.49, 52, 56) o monocottura cm 20*20 (foto n°53) e cm 30*30 (foto nn.54, 55); battiscopa con medesime caratteristiche dei suddetti pavimenti e h= cm 8; Rivestimenti: bagni con piastrelle di maiolica cm 15*15 altezze variabili da mt.1,65 (bagni uffici - foto nn.60, 61) a 2,10 (bagno alloggio custode - foto n.64); angolo cottura alloggio custode cm 20*20 per h = mt 1,00 a partire da 80 cm di altezza dal pavimento (foto n.62). Pareti e soffitti, in generale, intonacati al civile; risultano al rustico solo due pareti del retrostante locale deposito (ex cella frigo - foto n.65); tinteggiatura del soffitto con mezza tempera color bianco, delle pareti con tempera lavabile colori chiari vari; controsoffitto uffici, corpo centrale e laterale opposto al loggiato, costituito da pannelli in legno finitura noce e listellini lungo le linee di accostamento, anch'essi in legno (foto n.49). Porte interne: a battente in legno Pino di Svezia o a soffietto in pvc. Nell'ufficio d'ingresso sono presenti due pareti divisorie, disposte trasversalmente rispetto allo sviluppo del locale, costituite da telai in alluminio anodizzato



tassellati a pavimento e pareti, pannelli inferiori in laminato plastico, vetri stampati nella parte superiore (foto n.49). Scala d'accesso al soppalco con intelaiatura e pedate in legno verniciato (foto n.57).

Impianto idrico sanitario costituito da tubazioni per l'alimentazione in acciaio mannesmann sottotraccia; gli scarichi, parte in piombo, parte in pvc pesante, sono raccordati a fossa settica non perdente interrata; sanitari in vetrochina di media qualità completi di rubinetteria (foto nn.60, 61, 64).

Impianto elettrico a vista con canalette, scatole derivazione, prese, interruttori da parete; illuminazione con lampade al neon a soffitto o controsoffitto (foto nn.49, 54, 58).

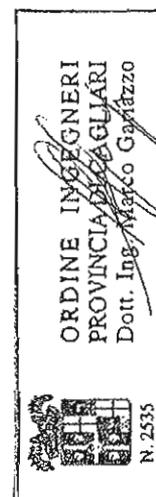
Impianto di condizionamento a pompa di calore limitato a n°1 unità interna di lato rispetto all'ingresso principale + n°1 unità esterna.

Considerazioni generali: aspetto architettonico ordinario ispirato a media semplicità; distribuzione interna alquanto articolata, condizionata dai ripetuti ampliamenti; finiture prevalentemente di medio-bassa qualità. In generale si osserva un normale stato di conservazione; buono lo stato generale all'interno del fabbricato ad eccezione del locale a deposito (ex cella frigo) necessitante di manutenzione ordinaria lungo le pareti (foto n°65).

⇒ **Serre in ferro vetro** [Vol. II°, suball. 3.1 e foto nn.6, 7, 14, 18, 26, 27]

conc. edil. a seguito C.E. del 1981
autoriz. edil. n°11 del 1991
autoriz. edil. n°191 del 1992

Si tratta di n°7 costruzioni metalliche in profilato d'acciaio elettrosaldati, realizzate con elementi prefabbricati di immediato montaggio.



Le strutture sono costituite da fondazioni isolate in c.a., colonne a doppio T, capriate composte da 320 mm, oltre ad arcarecci in profilato zincato e portavetri con canalette per la condensa; l'intelaiatura è zincata a caldo.

La pendenza delle falde è del 40%, mentre le navate risultano libere da sostegni intermedi.

La vetratura è costituita da vetri tipo giardiniera da 4 mm di spessore, fissati con molle e mastice.

Lateralmente e lungo le falde sono presenti sportelli continui a cerniera per l'aerazione.

Sono presenti complessivamente n°3 distinti impianti di riscaldamento ad acqua calda con caldaie alimentate a gasolio in apposite n.3 centrali termiche; sono dotate di impianto trattamento antiparassitari.

⇒ **Ombrari:**

autoriz. edil. n°11 del 1991
autoriz. edil. n°191 del 1992
autoriz. edil. n°61 del 1997

strutture maggiori [foto nn.8, 9, 10, 24, 25]

Si tratta di n°2 costruzioni metalliche in profilato d'acciaio elettrosaldati, realizzate con elementi prefabbricati di immediato montaggio.

La struttura portante è costituita da fondazioni isolate in cls, colonne in acciaio pressopiegato, capriate ad arco di collegamento, canali di gronda, controventature. La struttura risulta suddivisa in navate libere da sostegni e coperta con rete ombreggiante installata sopra la struttura con placchette fermarete in polietilene. Lungo il perimetro dell'ombrario maggiore con superficie coperta di mq 2.800 (rispetto all'ingresso dell'azienda è l'ultima struttura sulla sinistra disposta lungo il lato opposto al limitrofo Corso Africa), è presente un rivestimento con lastre in vetroresina.

struttura con superficie coperta da mq 187,80 [foto n°27]

Tettoia-ombrario a copertura dello spazio compreso tra le prime due serre che, per chi accede all'azienda dal Corso Africa, si incontrano sulla destra (serre n°5 e n°6 Vol. II°, all. 4, suball. 4.1, elaborato B). E' composto da putrelle in ferro zincato a caldo, semicapriate a traliccio anch'esse in ferro zincato a caldo, gronde centrali e laterali, copertura superiore con lastre in plastica rigida.

⇒ **Struttura ambientamento e lavorazione piante da mq 220,22** [foto 32,33]

autoriz. edil. n°11 del 1991
autoriz. edil. n°191 del 1992

Fondazioni continue in calcestruzzo; ossatura portante mista costituita da pareti perimetrali in blocchi di cemento da cm 20 di spessore non intonacate e sovrastanti profili metallici verticali con interposti vetri laterali tipo giardiniera da mm.4; copertura con putrelle in ferro e semicapriate a traliccio in ferro zincato a caldo con sovrastanti lastre in plastica rigida. Serramenti scorrevoli esterni d'accesso alla sala lavorazione in ferro vetro. Pavimento interno e piazzale esterno antistante il prospetto principale d'accesso, in battuto di cemento.

⇒ **Cantina – Magazzino** [foto nn.34, 35, 36]

conc. edil. n°11 del 1984

Fondazioni continue in c.a.; tamponatura in muratura di laterizi forati legati con malta bastarda; solai piani in laterocemento spessore cm 20; solaio di copertura con sovrastanti lastre in eternit. Il pavimento è in marmette di graniglia; infissi in legno; intonaco rustico rinzaffato.

⇒ **Cabina** [foto n°8]

conc. edil. n°11 del 1984

Tamponatura portante in blocchetti di cemento su fondazioni continue in cls. Il pavimento è in battuto di cemento con sottostante vespaio in pietrame.

Solaio di copertura a due falde inclinate con struttura mista laterocemento spessore cm 20 e sovrastanti tegole tipo marsigliesi.

⇒ **Deposito** [foto nn. 37, 38]

i.c.s. ad esclusione del solaio di copertura a falda inclinata circolare. Buone le condizioni di conservazione.

⇒ **Tettoie varie** [foto nn. 41, 42, 43, 44]

conc. edil. prot. 4186 del 1978
autoriz. edil. n°61 del 1997

In generale sono costituite da un intelaiatura metallica di sostegno della copertura, a sua volta formata da lastre ondulate di cemento amianto o vetroresina; la pavimentazione è in battuto di cemento su vespaio in pietrame, ad esclusione delle due tettoie che si sviluppano lungo il tratto d'area compreso tra il maggior ombrario d'azienda di mq 2.800 e la serra n°2, prive di pavimentazione. Versano in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.

⇒ **Tettoia ricovero mezzi** [foto n°41]

Conc. edil. n°11 del 1984

Si differenzia dalle restanti tettoie, per una struttura di miglior fattura costituita, infatti, da pilastri a doppio T infissi in fondazioni isolate in cls; copertura a una falda in elementi metallici zincati prefabbricati con sovrastante copertura in lastre ondulate di cemento amianto; vespaio in pietrame e sovrastante battuto di cemento. Le condizioni di conservazione possono considerarsi normali. La prima parte di tale tettoia verso il fabbricato a uffici, è stato delimitato con pareti murarie in blocchetti di cemento.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

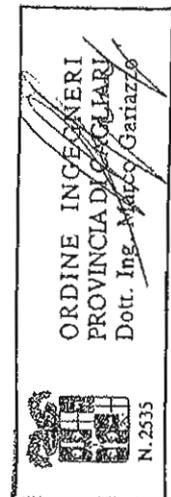
⇒ *Sistemazioni esterne* [foto nn.2, 3, 5, 39]

Recinzioni del lotto in rete metallica, altezza mt 3.00 con paletti di sostegno metallici ogni mt 2 circa (verso strada), assenti lungo la quasi totalità dei restanti confini sud e ovest; n°3 cancelli d'accesso all'area d'azienda, realizzati in ferro sciolto e verniciato; percorsi carrabili interni e stradine su sterrato ad esclusione degli spazi di manovra sottostante e antistante la tettoia tra le serre n°5 e n°6, in conglomerato bituminoso; irrigazione garantita sia da impianto interrato autonomo alimentato da pozzo, con vascone di riserva idrica in c.a. fuori terra, che da n°3 idranti soprasuolo di pertinenza E.A.F.

2.1.2) Consistenza:

Superfici fondiari:

- Accorpamento principale al netto aree a servizi pubblici: mq 30.447
- Porzioni di terreno in corso di espropriazione: mq 2.179
- Tratto d'area in comune e indiviso a stradina rurale privata: mq 604
- Tratto d'area in comune e indiviso a sede stradale pubblica: mq 390
- Tratto d'area ceduto gratuitamente al Comune mq 115



Superfici impianti serricoli e fabbricati:

- n°7 serre in ferro vetro per complessivi mq 11.340, risalenti:
per mq 2.464 al 1965 (serra n°6: Volume II°, all. n.4, suball. 4.1-B)
per mq 2.160 al 1974 (serra n°5: “ “)
per mq 2.702 al 1975 (serra n°1: “ “)
per mq 3.068 al 1980 (serre nn.2, 3, 4: “ “)
per mq 946 al 1989 (serra n°7: “ “)
- n° 2 ombrari (ex serre in ferro plastica) risalenti al 1970 per mq 1.240
- n° 1 ombrario risalente al 1990/91 di mq 2.800

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- n° 1 ombrario risalente al 1992 di mq 1.047
- n°1 fabbricato ambientamento ed ombreggiamento mq 220,22
- n°1 tettoia ombreggiante mq 187,80
- lorda coperta fabbricato uffici e alloggio custode mq 426,06

di cui:

| | |
|--|-----------|
| uffici e servizi esterni | mq 325,08 |
| alloggio custode | mq 54,83 |
| loggiato laterale | mq 81,45 |
| tettoia chiusa su tre lati retrostante | mq 5,25 |
| tettoia aperta retrostante | mq 14,28 |

- coperta fabbricato magazzino mq 38,25 su due livelli, di cui:
 - mq 38,25 in seminterrato con $h_{int} = \text{mt.}2,30$
 - mq 38,25 fuori terra con $h_{int} \text{ mt.}2,75$
- coperta locale cabina fronte fabbricato uffici: mq 24,46
- coperta locale deposito abusivo, retrostante serra n°6: mq 30,17
- coperta tettoie mq 1.179,50 di cui:
 - mq 287 assentiti;
 - mq 63,50 assentiti e successivamente delocalizzati;
 - mq 829 abusivi.

Volumi lordi (v.p.p.):

- Fabbricato uffici e alloggio custode mc 1.239,65 di cui:
 - residenziali (alloggio custode) mc 181,11
 - strumentali (uffici e servizi) mc 1.058,54
- Cabina mc 70,93
- Fabbricato magazzino mc 171,36
- Deposito circolare abusivo: mc 72,40

Totale residenziale mc 181,11

Totale non residenziale mc 1.364,35

2.1.3) Criteri di stima e valutazione del "Lotto n°1"

1) *Accorpamento principale con entrostanti impianti serricoli, tettoie e fabbricati rurali*

Si tratta di terreni agricoli ma indubbiamente suscettibili di edificazione. In questi casi, uno dei metodi sintetico-comparativi di maggior rilevanza tecnica ed attendibilità, utilizzato dai più autorevoli cultori d'estimo, a livello nazionale, è il seguente (tratto da "*Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale*" di [REDACTED] 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 sia per vicinanza ad agglomerati urbani abusivi sanati secondo legge, sia per vicinanza ad opere di urbanizzazione, sia per la salubrità della zona e per il buon sedime edificabile.
- b) Si elabora una scala di merito dei prezzi ricercati (ad es^o 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, sulla base dell'incremento demografico della città entro cui è possibile una revisione dello strumento urbanistico con l'inserimento della zona ove rientra l'area da valutare. Tale periodo si può contenere nell'ambito di dieci anni massimo, a seconda delle necessità urbanistiche del Comune ove ricade, con potenzialità edificabile, l'oggetto di stima.

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'inserimento del terreno agricolo da valutare nel perimetro dello 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 (giacitura, configurazione, esposizione, panoramicità, fronte su strada, distanza dalle reti fognaria, idrica, elettrica,



telefonica; esistenza o meno di servitù prediali, etc.). In relazione al merito per caratteristiche proprie e ai vantaggi per la maggiore o minore distanza dalle opere di urbanizzazione dal terreno da valutare e di prezzo noto, si attribuiscono i seguenti coefficienti così quantificati per apprezzamento:

- | | |
|-------------------|-------------|
| • 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 | Coeff. 0,50 |

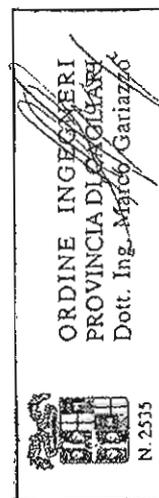
Per verificare il sopraindicato criterio si procederà ad una seconda stima, con criterio analitico; in caso positivo, effettueremo la media delle due stime.

2) *Porzioni di terreno in corso di espropriazione*

L'esproprio verrà definito a seguito della cancellazione dei gravami su detti immobili; appare, quindi, ragionevole la stima a indennità di espropriazione proposta dal Comune di Assemini.

3) *Tratto d'area comune e indivisa, esterno all'accorpamento principale.*

Trattandosi di un ridotto tratto d'area indiviso, oltretutto destinato a porzione di stradina d'accesso rurale pare logico attribuirgli un valore pari al valore



ASTE GIUDIZIARIE.it

agricolo medio, in attuazione della Legge n.865 del 22 ottobre 1971, determinato dalla Commissione Provinciale di Cagliari ex art. 14 della legge 28 gennaio 1977 n.10, sulla base delle quali si riscontra che il Comune di Assemmini è stato inserito nella regione agraria n° 12. Relativamente ai 390 mq d'area comune occupata da sede stradale e non oggetto di espropriazione (Foglio 20 mappale 885 ex 56/d) si rimanda alla nota (***) a pagina 14.

Valutazione del "Lotto n°1"

➤ 1) Accorpamento principale al netto aree occupate da servizi pubblici

1° Metodo di Stima

Stima sintetica o comparativa

Sinteticamente per quanto concerne il terreno, si rammenta che si tratta di un accorpamento fondiario tipicamente agricolo di circa 30.400 mq, ma con *sicura potenzialità edificabile* sia per vicinanza ad un importante agglomerato urbano abusivo sanato secondo legge (sempre in località Piri Piri, ubicato in zona ancor più marginale, a poche centinaia di metri dal terreno in esame, verso nord-ovest), sia per l'ampio fronte (circa 140 metri) lungo il Corso Africa, arteria urbana dotata di tutti i principali servizi primari pubblici (importante strada urbana a 4 corsie a doppio senso di marcia; rete idrica; linea elettrica in bassa tensione; rete fognante), sia per la salubrità della zona. 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): di tale comodo negativo si dovrà necessariamente tener conto ai fini estimativi, con le opportune detrazioni.



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

I terreni edificabili, con superficie media inferiore ai 1.000 mq, ubicati nella fascia marginale del Comune di Assemini, provvisti di caratteristiche proprie e subietive medie, non ancora urbanizzati, ma vicini o attigui ad infrastrutture primarie, sono attualmente trattati tra **105 – 115 €/mq** (sup.terr.). 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 non ancora completamente urbanizzate della fascia marginale del P.d.F. di Assemini, sulla direttrice delle aree da valutare. Si assume il valore medio della fascia di valori suindicata che, cautelativamente, è bene ridurre del 7,5% per via dei normali margini di contrattazione relativi a vaste aree (notoriamente ed ordinariamente variabili tra il 5-10%: mediamente il 7,5%), vale a dire: €/mq (105+115)/2 *(1-0,075) = **100 €/mq** in c.t.;
- r = 6,00% saggio di investimento del capitale industriale (attualmente variabile tra il 5% e il 7%: mediamente il 6%);
- n = 5 anni. Accertato, infatti, l'incremento demografico del Comune di Assemini, appurate le necessità urbanistiche comunali in relazione al reperimento di zone di espansione residenziale e viste le attuali direttrici di espansione urbana delle zone marginali verso l'accorpamento

ASTE GIUDIZIARIE.it

fondario da valutare (stralcio cartografico P.d.F. – Volume II°, allegato n°6 ed aerofotogrammetria all. 4 suball. 4.1 - elaborato A), il terreno in esame, in considerazione anche della sua estrema vicinanza ad opere di urbanizzazione primarie, si presume inseribile in un ipotetico allargamento dello strumento urbanistico che si ritiene possibile nell'arco di anni 5.

- Coefficiente caratteristiche intrinseche ed estrinseche area da valutare: nel caso in esame si ritengono *mediocri*, con coefficiente pari a 0,85, sia per la presenza di numerose strutture e impianti rurali da demolire o delocalizzare (oltre 18.000 mq tra serre, ombrari e fabbricati) in altro sito, al fine di rendere il sedime edificabile e libero da costruzioni, sia per la non regolare conformazione dell'accorpamento fondiario (estratto di mappa catastale – Volume II°, suballegato n°2.1), sia per l'esistenza di una servitù perpetua di acquedotto e passaggio a favore del Demanio (quesito 2°: trascrizione del 30/07/1970 art.9559 cas.11461) il cui ingombro, da quanto il sottoscritto ha potuto verificare sia in loco, che presso l'Ente Autonomo del Flumendosa (stralcio planimetrico rete idrica – Volume II° allegato n°8), è tuttavia, marginale, interessando, vista l'attuale consistenza dei terreni recintati, al netto delle aree in corso di espropriazione, due porzioni d'area di 3 metri di larghezza costante che si sviluppano, una per 60 ml di lunghezza a ridosso del confini est verso il Corso Africa (mappale interessato Foglio 20 n.2736 ex 529/a), altra, per 55 ml di lunghezza, parallelamente e ad una distanza di 8 metri, dal limite sud dei mappali 129 e 771 sempre del foglio 20.

Infine è bene evidenziare, a tal riguardo, che, alla luce dell'adeguato



metodo di stima utilizzato, la presenza di abusi edilizi non determina alcuna detrazione sull'immobile de quo.

- 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: considerato che la superficie dell'area da valutare è superiore ai 10.000 mq si attribuisce il coefficiente pari a 0,50
- Coeff. estens. area di prezzo noto: considerato che le superfici dei terreni esaminati è inferiore ai 1.000 mq si attribuisce il coefficiente pari a 1,00.

Calcolo del probabile valore dell'area tipicamente agricola con suscettività edificabile.

Sostituendo i dati ricercati alla formula avremo:

$$V = \frac{100 \text{ €/mq}}{(1 + 0,060)^5} * \frac{0,85}{1,00} * \frac{0,50}{1,00} * \frac{100 \text{ €/mq}}{1,338} = \frac{100}{1,338} * 0,85 * 0,50 = \text{€/mq } 31,76$$

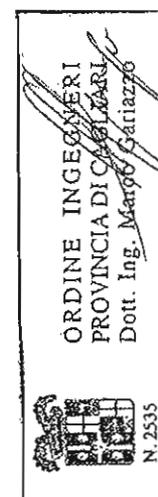
mentre il valore di mercato complessivo dell'accorpamento principale con sovrastanti impianti serricoli e fabbricati è pari a:

$$V_{v1} = V_{\text{merc.}} = \text{€/mq } 31,76 * \text{mq } 30.447 = \text{€ } 966.996 \text{ (in lire } 1.872.365.000)$$

Verifica - 2° metodo di stima

Stima analitica

Trattandosi di area di medio grande estensione cautelativamente, tenuto conto da un lato dell'attuale destinazione agricola e dall'altro della certa prossima destinazione di espansione edilizia, è bene ipotizzare che la zona ricada 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, quindi, le spese di lottizzazione del terreno gli oneri per le



opere di urbanizzazione primarie nonché la cessione al Comune dell'area relativa alle opere di urbanizzazione secondarie.

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 6% (investimento capitale industriale), il valore ottenuto.



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

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

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: mq 30.447.
- Indice di edificabilità territoriale zona di espansione: 1,5 mc/mq (attuali previsioni P.d.F. per le zone C – Volume II°, allegato n°7)
- Valore a metro quadro commerciale degli ipotetici fabbricati residenziali (civile abitazione) costruibili sull'area: €1.025/mq (valore che scaturisce mediando i 950€/mq della quotazione Tecnocasa Immobiliare relativa al 2° semestre 2002 per abitazioni medie nuove nella periferia di Assemini e i 1.100 €/mq della quotazione estratta da "Come si stima il valore degli immobili nel 2002" di ██████████ Ed. Il Sole 24 ORE per analoghe abitazioni in Assemini periferia);
- Incidenza del terreno sul valore di mercato delle abitazioni: notoriamente variabile dal 12% al 25% secondo l'importanza del centro urbano, il valore posizionale dell'area e le caratteristiche proprie del lotto da valutare; così anche ██████████ in "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale" 2^ Edizione ██████████ Editore Capitolo X "La stima delle aree edificabili".

Pur trattandosi di centro urbano mediamente importante ed avendo già tenuto conto del fattore riduttivo "zona periferica", nella determinazione del valore commerciale dei fabbricati per civile abitazione ipoteticamente costruibili (€1.025/mq), appare al sottoscritto ragionevole discostarsi dal suddetto valore massimo, assumendo il 18%, ossia un valore percentuale leggermente inferiore alla media per tener conto, sia della presenza di numerosi fabbricati rurali e impianti serricoli da demolire o delocalizzare

per rendere l'area libera, sia della non ottimale configurazione dell'accorpamento terriero.

- 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). Tenuto conto della presenza di opere di urbanizzazione primaria lungo il fronte est dell'area in esame (Corso Africa) assumeremo il valore intermedio tra la media ed il valore minimo, per cui $7\% + (7\%+15\% / 2) = 9\%$
- P = profitto imprenditoriale: massimo per costruzioni in aree centrali, minimo per le costruzioni su aree marginali o limiti, in quest'ultimo caso con aliquota di profitto sul valore commerciale del fabbricato (Vn) variabile intorno al 10%.
- $q = 1+r$ con $r = 6\%$ saggio di investimento del capitale industriale = 1,06
- n= arco di tempo necessario per l'urbanizzazione della zona e per l'inizio della rendita edilizia: 8 anni (5 anni per certa revisione strumento urbanistico + 3 anni per realizzazione opere urbanizzazione, fabbricati sino alla loro vendita).

Valutazione dell'area

Cubatura edificabile: mq 30.447 * i, 1,5 mc/mq = mc 45.670

Sup. commerciale edificabile: mc 45.670/m 3,00 H lorda vano medio = mq 15.223

Valore complessivo commerciale fabbricati (area compresa) =
= €.mq 1.025 * mq 15.223 = €.15.603.575

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

Vn = €.15.603.575 * 0,18 = €.2.808.644



Oneri urbanizzazione e tecnici pari al 9% del costo di costruzione "Cc" dei fabbricati ipoteticamente realizzabili, in cifre:

$Ou + St = 9\% Cc$ dove Cc lo si ottiene sottraendo dal valore commerciale dei fabbricati, il valore dell'area e il profitto imprenditoriale, per cui:

$Ou+St = 9\%$ (Val. commerciale fabbricati - V_n - P profitto imprenditoriale);

$Ou+St = 9\% \text{ €.}(15.603.575 - 2.808.644 - P)$;

$Ou+St = 9\% \text{ €.}12.794.931 - (0,10 * \text{Val. commerciale fabbr.})$;

$Ou+St = 9\% \text{ €.}12.794.931 - (0,10 * 15.603.575)$;

$Ou+St = 9\% \text{ €.}(12.794.931 - 1.560.357) = 0,09 * \text{€.}11.234.574$;

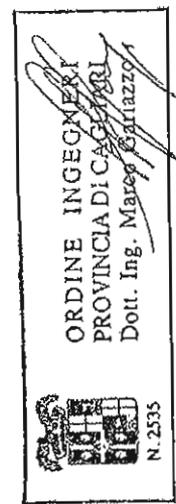
$Ou+St = \text{€.}1.011.112$ in c.t.

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

$$V_n - (Ou + St) \quad \text{€.}(2.808.644 - 1.011.112) \quad \text{€.}1.797.532$$

$$V_a = \frac{\quad}{q^n} = \frac{\quad}{(1+0,06)^8} = \frac{\quad}{1,593}$$

$V_a = \text{€.}1.128.394$



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 dell'accorpamento principale $V_{v,1}$ relativo al Lotto n.1:**

$$V_{v,1} = V_{mercato} = \text{€.}(966.996 + 1.128.394) / 2;$$

$$V_{v,1} = V_{mercato} = \text{€.}1.048.000 \text{ in cifra tonda.}$$

(Pari a lire 2.029.211.000)



➤ 2) *Valutazione terreni in corso di espropriazione*

Le indennità per tali porzioni d'area occupate da infrastrutture pubbliche ammontano complessivamente a lire 40.947.411 (Volume II° allegato n.9), di cui lire 19.163.983 relative ai 1.178 mq intestati al debitore per l'intera piena proprietà + lire 21.783.428 relative ai 1.001 mq intestati al debitore per 1/3 della piena proprietà indivisa.

Pertanto l'attuale valore venale dei 2.179 mq in corso di espropriazione è pari a: $L.[19.163.983 + (1/3 * 21.783.428)] = L.(19.163.983 + 7.261.143) =$ lire 26.425.126 pari a $V_{v2} = \text{€. 13.647}$

➤ 3) *Valutazione tratto d'area comune non in esproprio*

Ai terreni agricoli ubicati nella 12^a regione agraria, la cui qualità di coltura sia seminativo, è stata attribuita, nel 2002, la quotazione pari a €.10.329,14/ettaro. Per quanto concerne il mappale 885 ex 56/d del foglio 20 di 390 mq occupato da sede stradale pubblica si rimanda alle conclusioni di cui alla nota (***) a pagina 14.

Pertanto alla porzione d'area de quo di mq 604 è possibile attribuirgli un valore venale pari a:

$$V_{v3} = 1/3 \text{ quota titolarità} * \text{ha } 0.06.04 * \text{€}.10.329,14/\text{ha} = \text{€}.624.$$

VALORE FINALE LOTTO N.1

In definitiva, il valore complessivo dell'immobile pignorato, contraddistinto ai fini della vendita all'asta come Lotto n°1 e riferito alla quota di titolarità del debitore esecutato, è pari a:

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

$$V_{.asta} = \text{€}.(1.047.695 + 13.647 + 624);$$

$$V_{.asta} = \text{€. 1.061.966 (in lire 2.056.253.000)}$$

2.1.4) Valore attuale fabbricati, impianti serricoli, sistemazioni esterne.

Da quanto emerge dalla sopra esposta stima, le costruzioni attualmente presenti all'interno dell'area in Assemini località Piri Piri, costituiscono, in virtù della loro tipologia rurale, un comodo negativo, anche se il valore intrinseco è indubbiamente positivo. Per tener conto dell'effettivo stato dei luoghi, il sottoscritto ha proceduto anche alla valutazione dei fabbricati e delle strutture serricole che sorgono all'interno dell'azienda agraria precedentemente stimata come area agricola suscettibile di edificazione.

E' bene rammentare, comunque, che ciò non risponde adeguatamente alle attuali esigenze estimative dell'immobile nel suo complesso.

In tal caso determinati i costi di riproduzione a nuovo dei medesimi sono stati definiti poi, in base a criteri oramai consolidati dell'estimo, dei coefficienti di degrado opportuni.

2.1.4.1) Valutazione strutture serricole

Per la determinazione del costo di costruzione a nuovo della serra in ferro vetro, è opportuno far riferimento al Tariffario Regionale adottato dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura per la concessione di finanziamenti agevolati destinati alla realizzazione di serre nell'ambito dei progetti di miglioramento fondiario; detto tariffario prevede, per il tipo di serre in questione, un prezzo attuale massimo di €39,35/mq (fornitura e posa di struttura, automatismi, copertura vetro, messa a terra impianti), a cui occorre sommare €0,28/mq per la sistemazione del terreno, €3,94/mq per le opere murarie di fondazione, €9,55/mq per impianto di riscaldamento ad acqua calda, €0,84/mq per impianto trattamento antiparassitari. Sommando i

vari costi parziali otteniamo il costo unitario di costruzione a nuovo pari per l'esattezza a €53,96 per ogni metro quadro di superficie coperta.

Pare opportuno adottare tale importo anche per la struttura ambientamento ed ombreggiamento, considerato da un lato la maggior incidenza delle opere murarie e di fondazione (pareti perimetrali e sottostanti cordoli, pavimentazione e sottofondo) e dall'altro la minore degli impianti.

Per quanto concerne, invece, la tettoia ombrario il tariffario regionale prevede un prezzo di €32,43/mq (struttura, lastre copertura, montaggi). Sarebbe opportuno incrementare quest'ultima tariffa almeno del 20% per montaggio ad altezza superiore all'ordinario ed adattamento ad opere esistenti (serre attigue); ciononostante, per quanto di seguito esposto, la tariffa della tettoia ombrario si considera congrua.

Poiché il prezzo medio praticato dai principali fornitori di impianti serricoli, per la fornitura e posa in opera delle strutture in ferro, gli automatismi elettrici per le aperture, le coperture in vetro e quant'altro sopra quotato, risulta essere inferiore alla tariffa regionale; tuttavia è bene non discostarsene, dal momento che, attualmente, conteggiando anche la fornitura e messa in opera degli ulteriori indispensabili impianti ed accessori presenti all'interno della serra quali impianti irrigazione, impianti elettronici per controllo funzioni climatico-ambientali, impianto miscelazione aria, intelaiatura di sostegno colture, teli coibentanti, bancali di coltivazione, etc., si perviene al suddetto prezzo.

Considerato, quindi, che:

-per gli impianti serricoli non si può parlare di incremento di valore nel tempo, ma solo di deprezzamento per vetustà e obsolescenza;



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-dall'anno di ultimazione delle opere, alla data odierna sono trascorsi:

38 anni per la serra n°6, di mq 2.464, risalente al 1965;

29 anni per la serra n° 5 di per mq 2.160 risalente al 1974;

28 per la serra n°1 di mq 2.702, risalente al 1975;

23 per le serre nn.2, 3, 4 di complessivi mq 3.068, risalenti al 1980;

14 anni per la serra n° 7 di mq 946, risalente al 1989;

11 anni per la struttura ambientamento ed ombreggiamento di mq 220,22
risalente al 1992;

7 anni per la tettoia ombreggiante di mq 187,80 risalente al 1996

-la vita utile di una serra, in condizioni di manutenzione e conservazione normali, oscilla mediamente tra i 30 ed i 40 anni, compresa la tettoia ombreggiante le cui caratteristiche costruttive sono quelle tipiche di una serra; considerate le *buone condizioni generali* degli impianti serricoli in esame, assumiamo 40 anni di vita utile.

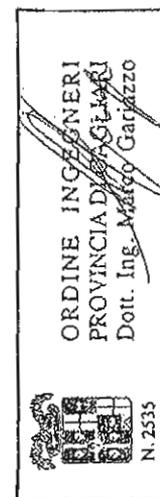
-per calcolare il suddetto deprezzamento "D" per vetustà e obsolescenza è consigliabile utilizzare la seguente formula adottata dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) nel caso di costruzioni con strutture interamente o parzialmente metalliche: $D = (100 * N / T + 20)^2 / 140 - 2,86$

dove N è il numero di anni della serra de quo e T il numero di anni di vita utile media. Possiamo tranquillamente assumere quale coefficiente di deprezzamento per vetustà delle serre $K_d = (100 - D) / 100$.

Sostituendo i termini noti alle sopraindicate espressioni, otteniamo dapprima il deprezzamento "D" e poi il coefficiente di deprezzamento "Kd"; quest'ultimo da applicare al costo di costruzione a nuovo delle serre.

In cifre:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

$$D.serra n^{\circ}6 = [(100 * 38/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 91,60$$

$$D.serra n^{\circ}5 = [(100 * 29/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 58,26$$

$$D.serra n^{\circ}1 = [(100 * 28/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 55,00$$

$$D.serre nn.2,3,4 = [(100 * 23/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 40,00$$

$$D.serra n^{\circ}7 = [(100 * 14/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 18,74$$

$$D.strutt. amb. = [(100 * 11/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 13,26$$

$$D.tettoia = [(100 * 7/40) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 7,18$$

i coefficienti di deprezzamento per vetustà delle serre sono, quindi, pari a:

$$Kd\ serra\ n^{\circ}6 = (100 - D)/100 = (100 - 91,60) / 100 = 0,084$$

$$Kd\ serra\ n^{\circ}5 = (100 - D)/100 = (100 - 58,26) / 100 = 0,42$$

$$Kd\ serra\ n^{\circ}1 = (100 - D)/100 = (100 - 55) / 100 = 0,45$$

$$Kd\ serra\ nn.2,3,4 = (100 - D)/100 = (100 - 40) / 100 = 0,60$$

$$Kd\ serra\ n^{\circ}7 = (100 - D)/100 = (100 - 18,74) / 100 = 0,81$$

$$Kd\ strutt.\ amb. = (100 - D)/100 = (100 - 13,26) / 100 = 0,87$$

$$Kd\ tettoia = (100 - D)/100 = (100 - 7,18) / 100 = 0,93$$

Il valore attuale delle strutture serricole in ferro vetro sarà, quindi, pari al valore di costo a nuovo deprezzato, ossia:

$$V.serre = Cc.nuovo /mq * sup. serre * Kd;$$

in cifre:

$$V.serra\ n^{\circ}6 = \text{€}53,96/mq * 2.464\ mq * 0,084 = \text{€} 11.168$$

$$V.serra\ n^{\circ}5 = \text{€}53,96/mq * 2.160\ mq * 0,42 = \text{€} 48.952$$

$$V.serra\ n^{\circ}1 = \text{€}53,96/mq * 2.702\ mq * 0,45 = \text{€} 65.610$$

$$V.serra\ nn.2,3,4 = \text{€}53,96/mq * 3.068\ mq * 0,60 = \text{€} 99.330$$

$$V.serra\ n^{\circ}7 = \text{€}53,96/mq * 946\ mq * 0,81 = \text{€} 41.347$$

$$V.strutt.\ amb. = \text{€}53,96/mq * 220,22\ mq * 0,87 = \text{€} 10.338$$

$$V.tettoia = \text{€}32,43/mq * 187,80\ mq * 0,93 = \text{€} 5.664$$

$$\text{totale } V_{serre} = \text{€}282.409$$

2.1.4.2) Valutazione ombrari

Per la tipologia di ombrari in questione, il tariffario regionale prevede, un prezzo attuale massimo di €13,23/mq (fornitura e posa di struttura con campate di mt 3,72), a cui occorre sommare €0,28/mq per la sistemazione del terreno, €1,40/mq per la rete ombreggiante al 50% ed €1,35/mq per opere murarie di fondazione; sommando i vari costi parziali otteniamo il costo unitario di costruzione a nuovo dell'ombrario pari per l'esattezza a €16,26 per ogni metro quadro di superficie coperta. Relativamente al solo maggior ombrario di 2.800 mq si deve considerare anche il costo di €5,63/mq di paratia perimetrale.

Per quanto concerne il minor prezzo offerto dai principali fornitori del settore, vale quanto precedentemente detto per le serre in ferro vetro, tenuto conto della dotazione degli ulteriori indispensabili impianti ed accessori presenti all'interno dell'ombrario quali impianti irrigazione, intelaiatura di sostegno colture, bancali di coltivazione, etc.



Considerato, quindi, che:

- per gli ombrari, così come per le serre, non si può parlare di incremento di valore nel tempo, ma solo di deprezzamento per vetustà e obsolescenza;
- dall'epoca di ultimazione delle opere, alla data odierna sono trascorsi:
 - 33 anni per i n°2 ombrari (ex serre in ferro plastica) risalenti al 1970;
 - 12,5 anni per l'ombrario di mq 2.800, risalente al 1990/91;
 - 11 anni per l'ombrario di mq 1.047 risalente al 1992;
- la vita utile di un ombrario, in condizioni di manutenzione e conservazione normali, quali sono quelle in cui si trovano le serre in esame, oscilla intorno ai 30 anni;

- il deprezzamento: $D = (100 * N / T + 20)^2 / 140 - 2,86$

dove N è il numero di anni dell'ombrario e T il numero di anni di vita utile media; per cui

$$D_{\text{ombrario 33 anni}} = (100 * 33/30 + 20)^2 / 140 - 2,86 > 100$$

$$D_{\text{ombrario 12,5 anni}} = (100 * 12,5/30 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 24,33$$

$$D_{\text{ombrario 11 anni}} = (100 * 11/30 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 20,08$$

i coefficienti di deprezzamento per vetustà degli ombrari sono, quindi, pari a

$$Kd_{\text{ombrario 33 anni}} = (100 - D) / 100 = (100 - 100) / 100 = 0$$

$$Kd_{\text{ombrario 12,5 anni}} = (100 - D) / 100 = (100 - 24,33) / 100 = 0,75$$

$$Kd_{\text{ombrario 11 anni}} = (100 - D) / 100 = (100 - 20,08) / 100 = 0,80$$

Il valore venale delle strutture ombreggianti sarà pari al valore di costo a nuovo deprezzato, ossia:

$$V_{\text{ombrario 33 anni}} = Cc_{\text{nuovo}} / \text{mq} * \text{sup. serre} * Kd = \text{€. } 0$$

$$V_{\text{ombrario 12,5 anni}} = [(\text{€} 16,26 / \text{mq} * 2.800 \text{ mq}) + (\text{€} 5,63 / \text{mq} * 624 \text{ mq})] * 0,75 = \text{€} (45.528 + 3.513 \text{ paratie perim.}) = \text{€} 49.041$$

$$V_{\text{ombrario 11 anni}} = \text{€} 16,26 / \text{mq} * 1.047 \text{ mq} * 0,80 = \text{€} 13.619$$

totale V.ombrari = € 49.041

2.1.4.3) Valutazione fabbricati rurali e tettoie.

Ci si riferirà al prezzo di costruzione a nuovo (simili fabbricati, nuovi o recenti), operando i dovuti deprezzamenti per effetto, della vetustà, della qualità e dello stato, che, in base a criteri ormai consolidati dell'estimo ed all'esperienza del sottoscritto, saranno definiti attraverso dei coefficienti di degrado opportuni.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

L'attuale costo unitario di costruzione a metro cubo vuoto per pieno è pari a:

- fabbricato uffici/alloggio custode: € .80/mc per i locali chiusi,
€ .27/mc per i loggiati;
- fabbricato magazzino: € .30/mc per la parte interrata,
€ .60/mc per la parte fuori terra;
- cabina e deposito € .50/mc;
- tettoia ricovero mezzi: € .15/mc.

Per quanto riguarda le tettoie, in considerazione dell'avanzato stato di obsolescenza tecnica e funzionale, nonché dello scadente stato di conservazione e manutenzione, non si ritengono di alcun valore apprezzabile, ad esclusione della più recente tettoia ricovero mezzi attigua al fabbricato uffici.

Pertanto, il costo complessivo di costruzione a nuovo, attuale (a metro cubo v.p.p.), risulta pari a:

- > fabbricato uffici/alloggio custode:
- | | |
|---|--------------------|
| locali chiusi €./mc 80,00 * mc 1.239,65 | = € . 99.172 |
| tettoia loggiato €./mc 27,00 * mq 80,33 * hm 2,77 | = € . 6.007 |
| | ----- |
| | sommano € .105.179 |
- > fabbricato magazzino:
- | | |
|--|-------------------|
| vol. interrato: € .30/mc * mq 38,25 * h 1,60 | = € . 1.836 |
| Vol. fuori terra: € .60/mc * mc 171,36 | = € .10.282 |
| | ----- |
| | sommano € .12.118 |
- > cabina: €./mc 50 * mc 70,93 = € . 3.547
- > deposito circolare: €./mc 50 * mc 72,40 = € . 3.620
- > tettoia ricovero mezzi: €./mc 15 * mq 125,45 * hm 4,25 = € . 8.000

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CASERTA
 Dott. Ing. Marco Bariazio

N. 2535

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Detrazioni fabbricati rurali e tettoie

per incompletezza di realizzazione e obsolescenza tecnologica:

- fabbricato uffici: -5% per tetto in eternit su travi in legno relativamente a una superficie coperta di mq 125,22 (porzioni 11, 12, 7, situazione esistente del progetto in sanatoria Volume II° allegato n°3, suball.to 3.1: Conc. Edil. n.455 del 1993); coefficiente deprezzamento pari a $(100-5/100) = 0,95$.

La percentuale del 5% scaturisce dal seguente calcolo:

mq (125,22 sup. coperta in eternit / 405,89 sup. coperta totale) * -65% differenza solaio laterocemento-eternit * 25% incidenza solai copertura.

- deposito circolare: -14%, per assenza serramenti esterni (7%), tinteggiatura esterna ed interna (4%), intonaco estradosso solaio e murature laterizie (3%); coefficiente deprezzamento pari a $(100-14/100) = 0,86$

per vetustà:

per calcolare il suddetto deprezzamento "D" per vetustà e obsolescenza è consigliabile utilizzare la formula adottata dall'U.E.E.C. precedentemente utilizzata per le serre e l'ombrario: $D = (100 * N / T + 20)^2 / 140 - 2,86$

dove N è il numero di anni dei fabbricati de quo e T=100, il numero di anni di vita utile dei fabbricati rurali; per le tettoie si assume T=50 anni.

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà del fabbricato è come sempre pari a $K_d = (100 - D) / 100$.

-dall'epoca di ultimazione delle opere, alla data odierna sono trascorsi:

- 25 anni per il fabbricato rurale risalente alla fine degli anni 70;
- 19 anni per il magazzino, la cabina e la tettoia ricovero mezzi risalenti al 1984;

- 12 anni per il deposito abusivo realizzato, secondo le indicazioni dell'aerofotogrammetria del 1994 (Volume II°, suballegato n°4.1, elaborato A), prima di quest'ultima data, ma dopo la richiesta di condono del 1987, che non includeva tale manufatto;

Sostituendo i termini noti alle sopraindicate espressioni, otteniamo dapprima il deprezzamento "D" e poi il coefficiente di deprezzamento "Kd"; quest'ultimo da applicare al costo di costruzione a nuovo dei fabbricati.

In cifre:

$$D_{\text{fabbr. uffici}} = [(100 * 25/100) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 11,60\%$$

$$D_{\text{fabbr. accessori}} = [(100 * 19/100) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 8,00\%$$

$$D_{\text{tettoia}} = [(100 * 19/50) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 21,17\%$$

i coefficienti di deprezzamento per vetustà dei fabbricati sono, quindi, pari a:

$$Kd_{\text{fabbr. uffici}} = (100 - D)/100 = (100 - 11,60) / 100 = 0,88$$

$$Kd_{\text{fabbr. accessori}} = (100 - D)/100 = (100 - 8,00) / 100 = 0,92$$

$$Kd_{\text{tettoia}} = (100 - D)/100 = (100 - 21,27) / 100 = 0,79$$

Il costo di costruzione dei fabbricati e della tettoia, deprezzato per vetustà sarà, quindi, pari al valore di costo a nuovo deprezzato, ossia:

$$V_{\text{fabbr. uffici}} = Cc_{\text{-nuovo}} * Kd = €.105.179 * 0,95 * 0,88 = €.87.929$$

$$V_{\text{fabbr. accessori}} = Cc_{\text{-nuovo}} * Kd =$$

$$= €.[12.118_{\text{mag.}} + 3.547_{\text{cabina}} + (3.620 * 0,86)_{\text{deposito circolare}}] * 0,92 =$$

$$= €.[12.118_{\text{mag.}} + 3.547_{\text{cabina}} + 3.113_{\text{deposito circolare}}] * 0,92 =$$

$$= €.18.778 * 0,92 = €.17.276$$

$$V_{\text{tettoia}} = Cc_{\text{-nuovo}} * Kd = €.8.000 * 0,79 = €.6.320$$

$$\text{Totale } V_{\text{fabbricati}} = €. (87.929 + 17.276 + 6.320) = €. 111.525$$

Riepilogo valore di costo dei fabbricati, tettoie e degli impianti serricoli

| | | |
|----------------------|----|---------|
| Fabbricati e tettoie | €. | 111.525 |
| Serre | €. | 282.409 |
| Ombrari | €. | 49.041 |
| | | ----- |
| Somma | €. | 442.975 |

2.1.4.4) Valutazione sistemazioni esterne

Per quanto concerne infine le sistemazioni esterne accessorie quali, cancelli, recinzioni, impianti irrigazione interrati, vascone circolare, locale gruppo elettrogeno, locali tecnici, stradine e piazzali su sterrato, assumiamo un valore di costo medio pari al 5% del costo di tutte le costruzioni presenti all'interno del lotto, che per quanto precedentemente calcolato ammonta a €.442.623, da cui il valore di costo delle sistemazioni esterne:

$$V_{\text{sist. est.}} = €.442.975 * 0,05 = €.22.149$$

In definitiva, il valore di costo dei fabbricati, degli impianti serricoli e delle sistemazioni esterne relative all'accorpamento fondiario sito in Assemini località Piri Piri ammonta a:

$$V_{\text{costo}} = V_{\text{mercato}} = €.(442.975 \text{ costruzioni} + 22.149 \text{ sist. esterne});$$

$$V_{\text{mercato}} = €. 465.124 \text{ (pari a lire 900.600.000)}$$

* * *

par.fo 2.2)

Caratteristiche costruttive, dati di consistenza, criteri di stima e valutazioni

**Lotto n°2 – Terreno agricolo con entrostanti fabbricati e impianti serricoli
in Assemini località Bia Manna (Su Molinu)
di proprietà: [REDACTED]**

2.2.1) Caratteristiche costruttive fabbricati e impianti serricoli

Serra in ferro vetro [foto nn. 70, 72, 73, 74, 75]

Si tratta di costruzione metallica in profilato d'acciaio elettrosaldati, realizzata con elementi prefabbricati di immediato montaggio.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La struttura portante è costituita da fondazioni isolate in c.a. per i pilastri in profilati di ferro IPE da 100 mm e capriate composte da 320 mm, oltre ad arcarecci in profilato zincato e portavetri con canalette per la condensa.

La serra risulta strutturalmente suddivisa in quattro navate larghe 9,00 mt, libere da sostegni intermedi, coperte, ciascuna, da tre doppie falde con pendenza del 40%; internamente sono presenti quattro paratie divisorie, disposte trasversalmente rispetto alla lunghezza di mt 60. sono presenti porte scorrevoli con larghezza da mt 1,50.

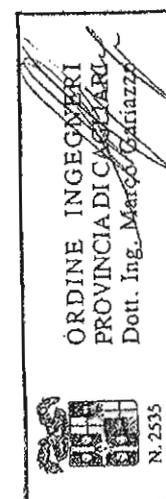
Lateralmente e lungo le falde sono presenti sportelli continui a cerniera per l'aerazione, il cui movimento si ha a mezzo riduttori a vite senza fine, cremagliere con ingranaggi in bronzo, assi e supporti con apertura a mano e con motoriduttori per funzionamento elettrico.

La vetratura è costituita da vetri tipo giardiniera da 4 mm di spessore, fissati con profili in pvc e silicone.

L'impianto di riscaldamento ad acqua calda è costituito da n.2 caldaie alimentate a gasolio, compreso impianto di miscelazione automatico, impianto di distribuzione in tubi di polipropilene corrugato e ventole per movimentazione aria. E' presente un impianto di trattamento antiparassitari formato da ventole e completo di compressore d'aria con elettropompa, serbatoio antiparassitari, linee di collegamento dal compressore alle ventole e timer per funzionamento automatico.

Ombrario [foto nn. 71, 76, 77, 78]

Si tratta di costruzione metallica in profilato d'acciaio elettrosaldati, realizzata con elementi prefabbricati di immediato montaggio.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La struttura portante è costituita da fondazioni isolate in c.a. per i pilastri in profilati di ferro IPE da 100 mm e capriate a traliccio orizzontali in ferro, oltre ad arcarecci in profilato zincato. Il peso della struttura è di 9-9,5 kg/mq. La struttura risulta suddivisa in tre navate da mt 9,00 libere da sostegni e coperta con rete ombreggiante installata sopra la struttura con placchette fermarete in polietilene.

Fabbricato sala lavorazione e deposito attrezzi [foto nn. 79, 80, 81]

Struttura e murature: fondazioni continue in calcestruzzo; ossatura portante mista costituita da pareti perimetrali in blocchi di cemento da cm 20 di spessore e sovrastanti profili metallici verticali con interposti vetri laterali; copertura con tralici portanti, capriate, correnti e vetro; solaio in laterocemento nel solo servizio igienico; divisori interni in mattoni forati disposti di coltello spess. cm 8, tra servizio e deposito attrezzi, come per pareti portanti perimetrali, tra sala lavorazione e deposito attrezzi.

Finiture esterne: prospetti intonacati con malta di calce al civile e tinteggiatura con vernice idrorepellente; serramenti prevalentemente in ferro lavorato e verniciato, con vetro visarm da mm 4 di spessore. Serramenti esterni d'accesso alla sala lavorazione in ferro vetro, d'accesso al deposito attrezzi in ferro zincato.

Finiture interne e impianti: pareti intonacate al civile e tinteggiate con mezza tempera; pavimento ovunque con piastrelle monocottura, dimensioni cm 33*33, eccetto nel deposito attrezzi, in battuto di cemento; rivestimento bagno e antibagno con piastrelle di maiolica cm 25*40 per mt 1,75 di altezza; pareti intonacate al civile e tinteggiate con tempera lavabile colori chiari; controsoffitto sala lavorazione in pannelli di pvc; porte bagno a

battente in legno con maniglie in ottone; porta interna tra sala lavorazione e deposito attrezzi in alluminio laccato con specchiatura in laminato melaminico. Impianto idrico sanitario costituito da tubazioni per l'alimentazione in acciaio sottotraccia; gli scarichi, parte in piombo parte in pvc pesante, sono raccordati a fossa settica tipo Imhof interrata; sanitari bagno in vetrochina di media qualità completi di rubinetteria. Impianto elettrico prevalentemente a vista con canalette, scatole derivazione, prese, interruttori da parete; illuminazione con plafoniere al neon a soffitto.

Sistemazioni esterne lotto [foto nn.67, 68, 69, 71]

Piazzale a parcheggio antistante le strutture serricole, asfaltato; percorso pedonale tra parcheggio e zona vendita garden con pavimentazione in battuto di cemento; delimitazione suddetto piazzale e aiuole con cordoli di cemento pressato; recinzioni del lotto lungo il fronte principale ed il confine est, in pannelli di grigliato zincato tipo Orso grill su fondazione continua in cls, altezza totale mt 1,60; recinzione verso ovest in canne, verso nord con piante e arbusti; n°2 cancelli d'ingresso al lotto (carrabili), con apertura scorrevole motorizzata, realizzati in ferro scatolato e pannelli grigliati verniciati. Impianto irrigazione aiuole interrato con punti erogazione acqua; Impianto illuminazione aiuole dotato di corpi illuminanti bassi.



2.2.2) Consistenza:

Superficie fondiaria mq 9.215

Superfici impianti serricoli e fabbricati:

- n° 1 serra in ferro vetro per complessivi mq 2.167
- n° 1 ombriario per complessivi mq 1.140
- n° 1 fabbricato rurale mq 223,20 di cui:

sala lavorazione mq 171,00

deposito attrezzi mq 52,20

Volumi lordi (v.p.p.):

- Fabbricato rurale mc 869,58 di cui:

sala lavorazione mc 718,20

deposito attrezzi mc 151,38

2.2.3) Criteri di stima e valutazioni

2.2.3.1) Terreno

Trattandosi di area extraurbana, ma assai prossima al perimetro urbano di Assemini, il primo elemento che porta alla formulazione del giudizio di stima è il riconoscimento della attitudine ad essere urbanizzata, o come si suol dire della sua potenziale suscettività all'edificazione, e ciò anche se la destinazione in atto è agricola. In questi casi, il valore di mercato che ne deriva è chiaramente gravato dalla incertezza sulla futura edificabilità e dall'incertezza del momento in cui tale edificabilità potrà essere concessa.

Detto questo, premesso che:

- normalmente le aree destinate all'edificazione del settore produttivo sono quelle che nell'ambito del perimetro urbanistico presentano caratteristiche ubicazionali idonee per tale fine, cioè lontane o disgiunte dalle aree con destinazione per l'edificazione privata abitativa. Deve trattarsi, quindi, di aree ubicate nel territorio comunale in posizioni suburbane o marginali poste vicino o in prossimità di svincoli autostradali o di strade a scorrimento veloce (Vol. II°, allegato n.7), come nel caso in esame;
- per l'ubicazione particolare che presentano nell'ambito dello strumento urbanistico, dette aree si possono valutare se la zona, come nel caso in



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

esame, è interessata da incipiente sviluppo edilizio industriale (subsettore artigianale e commerciale), con apprezzamento pari al valore dei migliori terreni agricoli del contado. (da "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale" di ██████████ – Editor ██████████ capitolo 10° paragrafo 2)

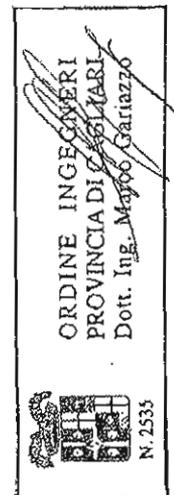
– generalmente, il valore di mercato delle aree dotate di suscettività all'edificazione, deve essere calcolato come valore compreso tra i massimi ed i minimi possibili, gravato da un coefficiente di rischio che dipende dall'ampiezza dell'area e dalla futura pianificazione;

è possibile applicare la stima sintetica comparativa a patto che esista in zona un mercato di beni analoghi allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere al sottoscritto un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile prezzo di mercato;

Valori di mercato attuali

Da notizie assunte tecnicamente attendibili, i valori di mercato attualmente praticati nella zona agricola di Assemmini che si affaccia lungo la S.S. 130 sul fronte opposto all'abitato ed entro il suo sviluppo, si aggirano da un minimo di €25/mq per appezzamenti compresi tra 2.000 mq e 5.000 mq a un max di €28-28,50/mq per appezzamenti inferiori ai 1.000 mq. Si tratta di aree mediamente ricercate, dotate di svariati comodi positivi quali:

- fronte lungo la S.S. 130, in prossimità dell'abitato;
- forma regolare;
- superficie non superiore ai 5.000 mq;
- delimitate da recinzioni;
- con allacci idrico ed elettrico.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Nel caso in esame non esistono, delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori della suddetta fascia di valori; tuttavia, la superficie superiore alla media delle aree esaminate, induce cautelativamente ad assumere un valore leggermente inferiore al valore minimo della suddetta fascia di valori, del 5% circa, pertanto il più probabile valore unitario di mercato attribuibile alla sola area è di €23,75/mq, da cui discende un valore venale attuale complessivo pari a:

$$Vv_{area} = €23,75/mq * 9.215 mq = €218.800 \text{ in c.t.}$$

2.2.3.2) Fabbricati, impianti serricoli, sistemazioni esterne

Nel caso in esame è lecito aggiungere il valore dei fabbricati rurali e delle sistemazioni esterne a quello dell'area poiché contrariamente al caso del precedente lotto n°1, si tratta di fabbricati e strutture compatibili ed utilizzabili anche con l'eventuale trasformazione urbanistica del territorio da zona agricola in zona artigianale e commerciale.



In particolare, per quanto riguarda i fabbricati e le strutture serricole è consigliabile determinare dapprima i costi di riproduzione a nuovo delle medesime e poi in base a criteri oramai consolidati dell'estimo definire dei coefficienti di degrado opportuni.

⇒ Valutazione serra in ferro vetro di mq 2.167

In questo caso per la determinazione del costo di costruzione a nuovo della serra in ferro vetro, è opportuno far riferimento al Tariffario Regionale adottato dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura per la concessione di finanziamenti agevolati destinati alla realizzazione di serre nell'ambito dei progetti di miglioramento fondiario; detto tariffario prevede, per il tipo di serre in questione, un prezzo attuale massimo di €39,35/mq (fornitura e posa

di struttura, automatismi, copertura vetro, messa a terra impianti), a cui occorre sommare €0,28/mq per la sistemazione del terreno, €3,94/mq per le opere murarie di fondazione, €10,12/mq per impianto di riscaldamento ad acqua calda con n°2 caldaie, €0,84/mq per impianto trattamento antiparassitari. Sommando i vari costi parziali otteniamo il costo unitario di costruzione a nuovo pari per l'esattezza a €54,53 per ogni metro quadro di superficie coperta.

Ed anche se, notoriamente, il prezzo medio praticato dai principali fornitori di impianti serricoli, per la fornitura e posa in opera delle strutture in ferro, gli automatismi elettrici per le aperture, le coperture in vetro e quant'altro sopra quotato, risulta essere inferiore alla tariffa regionale, tuttavia è bene non discostarsene, dal momento che, attualmente, conteggiando anche la fornitura e messa in opera degli ulteriori indispensabili impianti ed accessori presenti all'interno della serra quali impianti irrigazione, impianti elettronici per controllo funzioni climatico-ambientali, impianto miscelazione aria, intelaiatura di sostegno colture, teli coibentanti, bancali di coltivazione, etc., si perviene al suddetto prezzo.

Considerato, quindi, che:

- per gli impianti serricoli non si può parlare di incremento di valore nel tempo, ma solo di deprezzamento per vetustà e obsolescenza;
- dal 1987, anno di ultimazione delle opere, alla data odierna sono trascorsi 15 anni;
- la vita utile di una serra, in condizioni di manutenzione e conservazione normali, quali sono quelle in cui si trovano le serre in esame, oscilla tra i 30

ed i 40 anni; considerate le *buone condizioni generali* dell'impianto serricolo in esame, assumiamo 40 anni di vita utile.

-per calcolare il suddetto deprezzamento "D" per vetustà e obsolescenza è consigliabile utilizzare la seguente formula adottata dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) nel caso di costruzioni con strutture interamente o parzialmente metalliche: $D = (100 \cdot N / T + 20)^2 / 140 - 2,86$

dove $N = 15$, è il numero di anni della serra de quo e $T = 40$, il numero di anni di vita utile;

possiamo tranquillamente assumere quale coefficiente di deprezzamento per vetustà delle serre $K_d = (100 - D) / 100$.

Sostituendo i termini noti alle sopraindicate espressioni, otteniamo dapprima il deprezzamento "D" e poi il coefficiente di deprezzamento "Kd"; quest'ultimo da applicare al costo di costruzione a nuovo delle serre.

In cifre

$$D = (100 \cdot 15 / 40 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 20,75\%$$

$$K_d = (100 - 20,75) / 100 = 0,7925$$

Il valore attuale della struttura serricola in ferro vetro sarà, quindi, pari al valore di costo a nuovo deprezzato, ossia:

$$V_{\text{serra}} = C_{\text{c-nuovo}} / \text{mq} \cdot \text{sup. serre} \cdot K_d;$$

$$V_{\text{serra}} = € 54,53 / \text{mq} \cdot 2.167 \text{ mq} \cdot 0,7925;$$

$$V_{\text{serra}} = \mathbf{€ 93.600} \text{ in c.t.}$$

⇒ **Valutazione ombrario di mq 1.140**

Per la determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'ombrario, è opportuno, anche in questo caso, far riferimento al Tariffario Regionale; per la tipologia di ombrari in questione, il tariffario prevede, un prezzo attuale



massimo di €.13,23/mq (fornitura e posa di struttura con campate di mt 3,72), a cui occorre sommare €.0,28/mq per la sistemazione del terreno, €.1,40/mq per la rete ombreggiante al 50% ed €.1,35/mq per opere murarie di fondazione; sommando i vari costi parziali otteniamo il costo unitario di costruzione a nuovo dell'ombrario pari per l'esattezza a €.16,26 per ogni metro quadro di superficie coperta.

Per quanto concerne il minor prezzo offerto dai principali fornitori del settore, vale quanto precedentemente detto per le serre in ferro vetro, tenuto conto della dotazione degli ulteriori indispensabili impianti ed accessori presenti all'interno dell'ombrario quali impianti irrigazione, intelaiatura di sostegno colture, bancali di coltivazione, etc.

Considerato, quindi, che:

- per gli ombrari così come per le serre non si può parlare di incremento di valore nel tempo, ma solo di deprezzamento per vetustà e obsolescenza;
- dal 1987, epoca di ultimazione delle opere, alla data odierna sono trascorsi circa 15 anni;
- la vita utile di un ombrario, in condizioni di manutenzione e conservazione normali, quali sono quelle in cui si trovano le serre in esame, oscilla intorno ai 30 anni;

- il deprezzamento: $D = (100 * N / T + 20)^2 / 140 - 2,86$

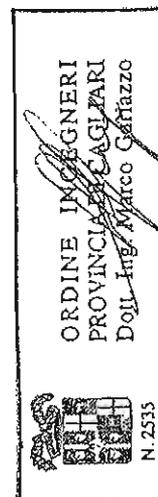
dove $N = 15$, è il numero di anni dell'ombrario

$T = 30$, il numero di anni di vita utile media; per cui

$$D = (100 * 15 / 30 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 32,14$$

il coefficiente di deprezzamento per vetustà dell'ombrario è, quindi, pari a:

$$Kd = (100 - D) / 100 = (100 - 32,14) / 100 = 0,68$$



Il valore venale della struttura ombreggiante sarà pari al valore di costo a nuovo deprezzato, ossia:

$$V_{\text{ombrario}} = Cc_{\text{nuovo}} / \text{mq} * \text{sup. serre} * Kd;$$

$$V_{\text{ombrario}} = \text{€}16,26/\text{mq} * 1.140 \text{ mq} * 0,68;$$

$$V_{\text{ombrario}} = \text{€}12.600 \text{ in c.t.}$$

⇒ *Valutazione fabbricato sala lavorazione.*

Ci si riferirà al prezzo di costruzione a nuovo (simili fabbricati, nuovi o recenti), operando i dovuti deprezzamenti per effetto, della vetustà, della qualità e dello stato, che, in base a criteri ormai consolidati dell'estimo ed all'esperienza del sottoscritto, saranno definiti attraverso dei coefficienti di degrado opportuni. Il costo di costruzione, comprende il costo di cantiere e le spese generali di edificazione.

Il costo di cantiere attuale, relativo a fabbricati rurali con struttura mista in muratura e ferro vetro, è stato determinato dal sottoscritto attraverso un computo metrico estimativo applicando alle singole lavorazioni i prezzi fissati dal Tariffario Regionale adottato dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura per la concessione di finanziamenti agevolati destinati alla realizzazione di fabbricati rurali nell'ambito dei progetti di miglioramento fondiario: il costo di cantiere calcolato comprensivo delle spese generali e profitto d'impresa è risultato di €30,00/mc tenuto conto della dotazione di servizi e locale accessorio. Le spese generali di edificazione vengono apprezzate forfettariamente come segue:

- oneri relativi alla concessione (esonero art.9 legge n.10 del 1977) 0,00%;
- spese generali ed oneri vari 4,00%
- spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudo) 2,00%;

-interessi sul capitale investito:

stimata, una durata dell'operazione di un anno circa dall'inizio dei lavori, non potendo prevedere con precisione gli effettivi prelievi bancari relativi ai lavori, ma considerando che non tutte le spese vengono effettuate all'inizio dei lavori, lo scrivente suggerisce, in linea cautelativa, un'aliquota pari a $(0,5*i)$, con $i = 6\%$ = attuale tasso medio bancario applicato a clienti ordinari: $0,50 * 6\% = 3,00\%$ del costo di costruzione e rapportato al costo di cantiere 3,64%. E' bene infine, dimezzare quest'ultimo valore per tener conto dei contributi regionali in conto capitale pari al 50% della spesa complessiva ammessa: $3,64 * 0,50 =$ 1,82%;

$Sg = (0,00 + 4,00 + 2,00 + 1,82)\% = 7,82\%$ che arrotondiamo all'8,00%

L'attuale costo unitario di costruzione a metro cubo vuoto per pieno è pari a:

• fabbricato sala lavorazione: € 30,00/mc * 1,08 = € 32,40/mc;

Il costo complessivo di costruzione a nuovo, attuale (a metro cubo v.p.p.), risulta pari a: €./mc 32,40 * mc 869,58 = € 28.174

Detrazione per vetustà:

• vetustà di anni 9 (epoca ultimazione 1994): per calcolare il suddetto deprezzamento "D" per vetustà e obsolescenza è consigliabile utilizzare la formula adottata dall'U.E.E.C. precedentemente utilizzata per le serre e l'ombrario: $D = (100*N/T+20)^2 / 140 - 2,86$

dove stavolta $N = 9$, è il numero di anni del fabbricato de quo e $T = 67,50$, il numero di anni di vita utile media (trattandosi di locali con struttura mista in muratura (fondazione e pareti inferiori) e ferro-vetro (pareti superiori e copertura) assumiamo la media tra i 100 anni di vita utile dei fabbricati tipicamente rurali in muratura e i 30-40 degli impianti serricoli).

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà del fabbricato è come sempre

pari a $Kd = (100 - D)/100$.

Sostituendo i termini noti alle sopraindicate espressioni, otteniamo dapprima il deprezzamento "D" e poi il coefficiente di deprezzamento "Kd"; quest'ultimo da applicare al costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

In cifre

$$D = (100 * 9/67,50 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 5\%$$

$$Kd = (100 - 5) / 100 = 0,95$$

Il costo di costruzione del fabbricato sala lavorazione deprezzato per vetustà sarà, quindi, pari al valore di costo a nuovo deprezzato, ossia:

$$V_{\text{fabbricato}} = Cc_{\text{nuovo}} * Kd = 28.174 * 0,95 = \text{€ } 26.765 \text{ in c.t.}$$

⇒ *Valutazione sistemazioni esterne*

Per quanto concerne infine le sistemazioni esterne quali area a parcheggio, recinzioni di fattura superiore alla media, aiuole e giardino con piante ornamentali, etc., è consuetudine assumere un valore di costo mediamente pari al 10% del costo delle costruzioni presenti all'interno del lotto, che per quanto precedentemente calcolato ammonta a

$$\text{€} (93.600 \text{ serra} + 12.600 \text{ ombrario} + 26.765 \text{ fabbricato}) = \text{€} 132.965$$

da cui il valore di costo delle sistemazioni esterne:

$$V_{\text{sist. est.}} = \text{€} 132.965 * 0,10 = \text{€} 13.296.$$

In definitiva, si stima il seguente **più probabile valore di mercato dell'immobile:**

$$V_{\text{mercato}} = \text{€} (218.800 \text{ area} + 132.965 \text{ costruzioni} + 13.296 \text{ sist. esterne}) - \text{€} 400 (*);$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€} 364.661 \text{ e in cifra tonda;}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{Euro } 365.000 \text{ lire } 706.738.000$$



(*) detrazione per variazione catastale: vedi Par.₁₀ "Inquadramento urbanistico e regolarità edilizia" Lotto n.2, L'esistenza di abusi edilizi, pag 31

par._{fo} 2.3)

Caratteristiche costruttive, dati di consistenza, criteri di stima e valutazioni

Lotto n°3: Appezamento di terreno agricolo in Assemini località Sa Traia di pertinenza di: [REDACTED]

2.3.1) Descrizione: si rimanda a quanto riportato per l'immobile in esame al capitolo 1) paragrafo 1.3) punto "Caratteristiche sommarie".

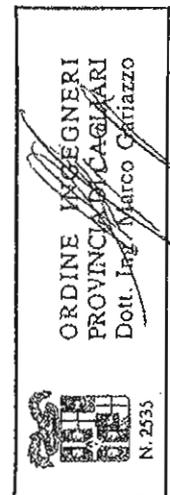
2.3.2) Consistenza: superficie fondiaria mq 2.345

2.3.3) Criterio di stima

La valutazione verrà effettuata secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* dei terreni agricoli ad es^o con procedimento sintetico che saldamente ancorato ai dati di mercato, risponde adeguatamente alle attuali esigenze estimative; per pervenire a un giudizio di stima significativo, occorre però tener conto dei prezzi di mercato realizzati recentemente in luogo per appezzamenti simili; questi ultimi prezzi, in effetti, rappresentano una situazione economica di mercato, uguale a quella attuale. Tale stima viene normalmente utilizzata nei casi, come quello in trattazione, di zone agricole uniformi per condizioni tecnico-economiche e per caratteristiche dimensionali, nonché nei casi in cui le forme di conduzione risultano largamente diffuse.

Generalità sui terreni agricoli siti in Comune di Assemini

Il mercato dei fondi rustici è al momento stagnante, con calo sia della domanda che dell'offerta; non sono perciò molte le contrattazioni giunte a buon fine negli ultimi anni. Tuttavia, si è a conoscenza di un sufficiente numero di dati, cui fare riferimento, relativi ad aree ubicate nella zona



ASTE GIUDIZIARIE.it

agricola situata a est di Assemini compresa tra la S.S.130 e la S.S.131: i prezzi pagati di recente per fondi agricoli destinati a colture di tipo vigneto con superficie non superiore ai 5.000-6.000 mq, dotati di recinzioni di confine, irrigazione propria, stradine poderali, oscillano da un minimo di €.4,50/mq sino a un massimo di €.6,50/mq se, oltretutto, vicini a infrastrutture stradali.

2.3.3.1) *Valutazione Terreno*

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori della suddetta fascia di valori, per cui, considerate nel dettaglio le caratteristiche dei fondi presi a confronto, rispetto a queste ultime, quelle dei fondi in esame risultano essere:

Comodi positivi

- Prossimo a strada comunale asfaltata: +10%

Comodi negativi

- superficie inferiore all'ettaro: -10%;
- assenza di colture: -10%
- assenza recinzione: -5%

sommano comodi negativi: -25%

Dal confronto, si giudicano i comodi negativi prevalenti sui positivi (-15%), per cui si applica un valore inferiore rispetto alla quotazione media della fascia di valori suindicata.

Passando ai calcoli:

$$\text{€./mq} (4,50+6,50) / 2 * (1-0,15) = \text{€. } 4,68/\text{mq}$$

e complessivamente il valore di mercato del terreno:

$$V_{\text{mercato}} = \text{€.}4,68/\text{mq} * \text{mq } 2.345 = \text{in c.t. €. } 10.975$$

par.fo 2.4)

Caratteristiche costruttive, dati di consistenza, criteri di stima e valutazioni

Lotto n°4: Terreno edificabile in Assemini (CA), Via Milano
di pertinenza di: [REDACTED]

2.4.1) Descrizione

Si rimanda a quanto riportato per l'immobile in esame al capitolo 1) paragrafo 1.4) punto "Caratteristiche sommarie".

2.4.2) Consistenza

- Superficie catastale terreno: mq 430

2.4.3) Valutazione

Valore a stima sintetica.

Nell'applicazione di questo metodo, il sottoscritto ha esteso il campo della indagine comparativa ad aree aventi caratteristiche simili ed affini a quelle dell'area da stimare, ubicate nella medesima zona ossia dove l'appetibilità delle aree fabbricative sia da ritenersi paragonabile a quella che si presume possa avere l'area in oggetto. Non si è a conoscenza di vincoli particolari, gravami e servitù. Si tratta di moltiplicare la cubatura realizzabile per un indice che ha la forma (prezzo terreno / mc edificabile). Eseguiti gli opportuni confronti e computi, tenuto conto che la zona è completamente urbanizzata e non di devono prevedere cessioni d'area, si ritiene di poter determinare in **euro 120** il più probabile prezzo unitario di mercato al metro cubo realizzabile, attribuibile all'area di cui trattasi. Essendo la superficie pari a mq 430, l'indice di edificabilità fondiario = 3 mc/mq, il più probabile valore in comune commercio complessivo è pari a:

$$V_{\text{merc.}} = \text{€./mc } 120 * \text{mq } 430 * \text{mc/mq } 3,00 = \text{€.154.800}$$

Il valore che deriva al lotto per ogni metro quadrato di superficie sarà invece
 $\text{€. } 154.800 / \text{mq } 430 = \text{circa €./mq } 360.$

par.fo 2.5)

Caratteristiche costruttive, dati di consistenza, criteri di stima e valutazioni

Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemmini, Via Principe di Piemonte
di proprietà: [REDACTED]

2.5.1) Caratteristiche costruttive

Struttura e opere murarie: fondazioni continue in conglomerato cementizio; struttura portante costituita da un intelaiatura di pilastri e travi in c.a., solai misti in laterocemento spessore finale cm 25; tamponatura in mattoni forati disposti in due file parallele una di piatto l'altra di coltello con interposta intercapedine d'aria per l'isolamento termico; divisori interni in mattoni disposti di coltello spessore finale cm 10; tetto a due falde inclinate, in laterocemento da 25 cm di spessore con sovrastanti tegole a coppi.

Finiture esterne: prospetti intonacati al civile e tinteggiati con vernice tipo plastico al quarzo; serramenti (finestre e portefinestre) in legno Douglas trattati al naturale con resine poliuretatiche, protetti da serrande avvolgibili in plastica (foto n.109), eccetto al piano mansardato con persiane in legno (foto n.121); portoncino d'ingresso a due ante in legno massello finitura noce (foto n.96); pavimentazione loggiati e terrazze in piastrelle di cotto rustico da cm 20*40 (foto n.91, 114, 118, 121, 122), nel cortile retrostante con piastrelle autobloccanti di cemento tipo pavè (foto n.92).

Finiture interne: pavimenti con piastrelle in cotto di media qualità, da cm 33*33 al piano scantinato (foto n.93); parquet nell'ingresso, nel soggiorno- studio, nel disimpegno al P.T. e nelle camere da letto e disimpegni al P.1° (foto nn. 96, 97, 101, 105,109, 110, 111, 112); nel resto della casa pavimento con piastrelle monocottura formati vari cm 20*20 (bagni foto nn.103, 113, 119) e 30*30 (foto nn.98, 99, 115, 116); scala

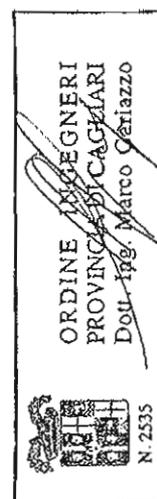


ASTE
GIUDIZIARIE.it

interna con alzate e pedate in legno (foto n.104); battiscopa in grès o legno h= cm 8; porte interne in legno di noce (foto nn. 101, 105); rivestimenti bagni con piastrelle di maiolica cm 20*20 o 20*25 (foto nn.103,113); rivestimento cucina con piastrelle ceramiche da cm 10*10 (foto n.99); lavelli cucina in acciaio inox a una e due vasche; sanitari dei quattro bagni, in vetrochina di media qualità completi di rubinetteria cromata. Pareti e soffitto intonacati, al civile; tinteggiatura del soffitto con mezza tempera color bianco, delle pareti con tempera lavabile color bianco; nel soggiorno è ubicato un camino a legna in muratura (foto 98).

Impianti: elettrico, telefonico, televisivo sottotraccia; illuminazione con punti luce a parete e soffitto; impianto idrico con tubazioni incassate nella muratura e scarichi fognari raccordati alla rete pubblica cittadina. Impianto di climatizzazione autonomo estivo-invernale del tipo a pompa di calore canalizzato, dotato di una unità interna centralizzata per piano, una unità esterna di trattamento aria installata in terrazza al P.2° (foto n°118); quadro elettrico e relative linee; canali di distribuzione dell'aria e relativi diffusori di mandata alloggiati in controsoffitto; nel piano scantinato sono presenti alcuni fan coils a parete.

Sistemazioni esterne: percorsi pedonali pavimentati con piastrelle in cotto rustico (foto n.88, 90, 91); cortile retrostante e parcheggio laterale fronte strada, realizzati con pavè autobloccanti grigi e bordeaux (foto n.92); impianto irrigazione interrato, con punti erogazione acqua a servizio del giardinetto fronte strada; impianto illuminazione giardino con apparecchi illuminanti bassi; recinzioni del lotto in c.a. faccia vista lato via Principe di Piemonte (foto n.1), in muratura di blocchetti di cemento da cm 20 di



spessore intonacati, sul retro; cancelli pedonale e carrabile, fronte Via Principe di Piemonte, in profilati di ferro lavorato e verniciato; cancello carrabile, d'accesso al cortile retrostante, con apertura scorrevole motorizzata, in ferro verniciato (foto n.87).

Considerazioni generali: gradevole l'aspetto architettonico che in generale risulta lineare e razionale; buona distribuzione interna; finiture prevalentemente di medio-alta qualità; buona disponibilità di spazi liberi all'interno del lotto; appare ben curato il giardino dove sono presenti anche alberi ad alto fusto. In generale si osserva un normale stato di manutenzione e conservazione; buono lo stato generale all'interno dell'alloggio.

2.5.2) Dati di consistenza

➤ *Lotto*

| | |
|--|--------------------------|
| superficie catastale | mq 375,00 |
| superficie coperta totale | mq 187,66 |
| area libera a giardino | mq 135,74 |
| superficie virtuale (100mq<sup.reale<200mq: 0,05): | mq 135,74*0,05 = mq 6,78 |
| area libera a cortile/parcheggio sul retro | mq 51,60 |
| superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,10): | mq 51,60*0,10 = mq 5,16 |

➤ *Fabbricato unifamiliare:*

Piano interrato:

| | |
|--|---------------------------|
| sup. lorda effettiva | mq 119,59 |
| superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,50-0,60): | mq 119,59*0,50 = mq 59,80 |
| sup lorda di progetto | mq 102,47 |
| sup. netta effettiva | mq 94,92 |
| sup. netta di progetto | mq 90,91 |
| sup. netta in ampliamento | mq 4,01 |

ASTE GIUDIZIARIE.it

DATI DI CONSISTENZA - Fabbricato unifamiliare

Piano terra

sup. lorda locali principali mq 121,40
portico lato V.P.di Piemonte mq 15,10
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,33-0,50): mq 15,10*0,40 = mq 6,04
loggiati laterale e retrostante mq 51,16
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,33-0,50): mq 51,16*0,33 = mq 16,88

Piano Primo

sup. lorda locali principali mq 127,12
sup. balconi mq 20,00
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,25): mq 20,00*0,25 = mq 5,00

Piano secondo mansardato

sup. lorda locali principali con Hm=2,00 mq 107,72
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,33-0,75): mq 107,72*0,60 = mq 64,63
sup. netta locali principali mq 85,87
sup. terrazza livello lato V.P.di Piemonte mq 18,14
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,33): mq 18,14*0,33 = mq 5,99
sup. terrazza livello retrostante mq 15,40
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,33): mq 15,40*0,33 = mq 5,082
sup. balcone laterale mq 4,02
superficie virtuale (coeff. riscontrati: 0,25): mq 4,02*0,25 = mq 1,00

sup. utile residenziale in ampliamento mq 85,87 (loc. principali)

sup. netta non resid. in ampliamento mq 6,95 (terrazzo facciata)

sup. netta non resid. in ampliamento mq 5,67 (terrazzo sul retro)

La superficie commerciabile complessiva del fabbricato abitativo è pari al 100% della superficie lorda dei locali principali + la superficie ragguagliata dei locali e spazi accessori, in cifre:

S.comm. = mq (59,80 P.S.+ 121,40 P.T. + 127,12 P.1° + 64,63 P.2° + 51,93 locali e spazi accessori)= mq 424,88

N.B.: 0.05, 0.10,, 0.25, 0.33, 0.60, etc., sono dei coefficienti di riduzione, la cui applicazione ai locali e spazi accessori, consente di ottenere una superficie economicamente equivalente a quella dei locali principali e quindi sommabile.

Volumi lordi (v.p.p.):

- Piano terra mc 493,70 di cui:
 - locali principali mc 358,13
pari a lordi mq 121,40 * h 2,95
 - porticato laterale e retrostante mc 135,57
pari a lordi mq 51,16 * Hgronda 2,65
 - DATI DI CONSISTENZA - Fabbricato unifamiliare
 - Piano primo mc 375,00
pari a lordi mq 127,12 * h 2,95
 - Piano secondo mansardato mc 155,42
pari a lordi mq 90,12 * Hgronda 1,60
pari a lordi mq 17,60 * Hgronda 1,15
- Volumetria complessiva mc 1.024,12

La superficie complessiva abusiva "Sc" si determina, sulla scorta degli artt.

2 e 3 del D.M. 10 Maggio 1977 n° 801, mediante l' espressione:

$$Sc = Su + 60\% Snr \quad \text{dove:}$$

Su = superficie utile locali principali = mq 85,87 (mansarda)

Snr = superficie netta locali accessori =
= mq 4,01 (cantina) + 6,95 + 5,67 (balconi mansarda) = mq 16,63

Da cui Sc = 85,87 mq + 60% 16,63 mq = mq (85,87 + 11,95);

$$Sc = mq 95,85$$

2.5.3) Criteri di stima

Scopo della stima quello di conoscere il valore commerciale dei beni al fine di procedere a vendita giudiziaria; la valutazione verrà, pertanto, effettuata secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* attraverso la "stima sintetica per coefficienti di merito", basandoci sui prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare, mediante i seguenti coefficienti riduttivi o



ASTE GIUDIZIARIE.IT

maggiorativi, che tengono conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, delle caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale (Tabella

1 -- da "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale" di Faust Romano, pagg.38-39, 2^ edizione, [redacted] Editore).

ASTE GIUDIZIARIE.IT

TABELLA 1) Coefficienti di merito per caratteristiche proprie e subiettive

| Posizionali (zona) | Ambientali intrinseche | Ambientali estrinseche | Tecniche e funzionali | Tipologiche | Vetustà | Stato |
|---------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|---|--------------------------|-----------------|
| (1.00) periferica | (1.00) ottime | (1.05) ottime | (1.00) ottime | (2.00) Uffici; Fabbr. signorile; Villa unifamiliare | Secondo art.20 | (1.00) normale |
| (1.20) semicentrale | (0.95) medie | (1.00) buone | (0.90) buone | (1.25) civile | Legge n°392 del 27/07/78 | (0.80) mediocre |
| (1.40) centrale | (0.90) scadenti | (0.95) mediocri | (0.80) mediocri | (1.05) economico | | (0.60) scadente |
| (0.90) degradata | | (0.90) scadenti | (0.70) scadenti | (0.80) popolare (0.70) rurale | | |

2.5.3.1) Valutazione a metro quadrato di superficie commerciale con metodo sintetico per coefficienti di merito, V_{sin} :

Sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciabile, praticato per compravendite di unità immobiliari in fabbricati abitativi *signorili* di nuova costruzione in Assemmini, dai due ai tre piani fuori terra, in posizione *centrale*, con *ottime* caratteristiche ambientali intrinseche, *ottime* ambientali estrinseche, *ottime* tecnologiche e funzionali, ascende, attualmente, per appartamenti di medie dimensioni (da 80 a 120 mq) a Euro 1.170/mq (quotazione media confermata da [redacted] in "Come si stima il valore degli immobili nel 2002" [redacted] pag.31 €1.200/mq; l'Osservatorio immobiliare Tecnocasa relativo al 2002 €1.140/mq).

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI COLTANARI
Dott. Ing. Marco Garizzo
N. 2535

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame, individuando i rispettivi valori di merito:

- stesso valore posizionale: entrambi centrali (coeff.1,40);
- stesse caratteristiche tipologiche fabbricato di appartenenza: di tipo *villa unifamiliare* nel caso in esame (coeff.2,00), di tipo *signorile* (coeff.2,00) di riferimento;
- diverse caratteristiche tecniche e funzionali: *buone* per il fabbricato in esame (coeff. 0,90), *ottime* per l'unità immobiliare assunta come base per la valutazione (coeff. 1,00);
- diverse caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, luminosità, orientamento): *medie* per il fabbricato in esame (coeff. 0,95), *ottime* per l'unità immobiliare assunta come base per la valutazione (coeff. 1,00);
- diverse caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità parcheggio, etc.): *buone* per il fabbricato in esame (coeff. 1,00), *ottime* per l'unità immobiliare assunta come base per la valutazione (coeff. 1,05);
- diverso grado di vetustà fisica: 18 anni circa per il locale in esame (anno ultimazione costruzione: 1984);
- stesso stato di conservazione e manutenzione: *normale* (coeff. 1,00).

Sulla base di tali differenziazioni si determinano i coefficienti di merito "Kn" per l'immobile in esame:

| <u>Caratteristiche</u> | <u>Coefficienti K</u> |
|---|-----------------------|
| • posizionali (1.40/1.40) | K 1 = 1.00 |
| • tipologiche (2.00/2.00) | K 2 = 1.00 |
| • caratt. tecniche e funzionali (0.90/1.00): | K 3 = 0.90 |
| • caratt. ambientali intrinseche (0.95/1.00): | K 4 = 0.95 |

- caratt. ambientali estrinseche (1.00/1.05): $K_5 = 0.95$
- vetustà fisica: secondo la legge nazionale n. 392/78, per fabbricati di 18 anni, il coeff. di deprezzamento è pari a: $100 - (n^\circ \text{anni} - 5) / 100 = K_6 = 0.87$
- stato conservazione e manutenz. (1.00/1.00): $K_7 = 1.00$

Moltiplicando il prezzo di mercato, preso come termine di paragone ed assunto su basi certe in €1.170/mq, per i suddetti coefficienti, otteniamo il probabile valore di mercato calcolato per via sintetica e riferito a metro quadrato commerciabile, del bene in esame:

$$V_{\text{sin}/\text{mq}} = \text{€./mq } 1.170 * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7;$$

$$V_{\text{sin}/\text{mq}} = \text{€./mq } 1.170 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,95 * 0,95 * 0,87 * 1,00;$$

$$V_{\text{sin}/\text{mq}} = \text{€. } 1.170/\text{mq} * 0,7067 = \text{€.827/mq in c.t.}$$

Ulteriori aggiunte e detrazioni al valore di mercato

- per abitazioni di taglio superiore alla media, oltre i 180 mq: -10% (da "Guida alla stima delle abitazioni" di [redacted] Editrice Dei 1995, pag.37, Tabella 7)

Probabile valore di mercato del bene, calcolato per via sintetica:

$$V_{\text{sin}} = [(V_{\text{sin}/\text{mq}} * \text{sup. comm.le}) - \text{Detrazioni}];$$

$$V_{\text{sin}} = (\text{€./mq } 827 * \text{mq } 424,88) * (1 - 0,10) = \text{€.}(351.376 * 0,90);$$

$$V_{\text{sin}} = \text{€. } 316.238 \text{ (lire } 612.322.000)$$

Quest'ultimo è il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato libero da gravami e servitù, mentre, per quanto riportato al capitolo 1 - A, Lotto 5, pag.34, relativamente all'esistenza di abusi edilizi, il valore di mercato del bene al netto degli oneri di sanatoria, risulta pari a:

$$V_{\text{merc.}} = \text{€.}316.238 (V_{\text{mercato}}) - \text{€. } 12.762,95 \text{ (oneri sanatoria - pag.37);}$$

$$V_{\text{merc.}} = \text{in c.t. } \boxed{\text{Euro } 303.500} \text{ lire } 587.658.000$$

par.fo 2.6)

Caratteristiche costruttive, dati di consistenza, criteri di stima e valutazioni

Lotto n°6 - Villetta unifamiliare con giardino in Quartu S. Elena,
località Geremeas
di pertinenza: [REDACTED]

2.6.1) Caratteristiche costruttive

Struttura e murature al rustico: fondazioni continue in conglomerato cementizio; struttura in elevazione in muratura portante mista di blocchi prefabbricati e mattoni laterizi; solaio di copertura misto in laterocemento spessore finale cm 25; divisori interni in mattoni disposti di coltello spessore finale cm 10; tetto a falde inclinate con sovrastanti tegole tipo coppo sardo (foto n.124).

Finiture esterne: prospetti con intonaco di malta di calce e cemento al rustico, tinteggiatura con vernice tipo plastico al quarzo; serramenti in legno pino di Svezia trattati al flating con vetro semplice visarm spessore mm 4 e scuroni esterni apribili ad anta, sempre in legno (foto n.127). Pavimentazione veranda d'ingresso con piastrelle in grès da cm 15*20, del portico retrostante con piastrelle monocottura cm 30*30 (foto n.128).

Finiture interne: pavimenti con piastrelle monocottura di media qualità, finitura semilucida, ovunque con dimensioni cm 20*20 (foto nn.129, 131, 133, 137); battiscopa in legno h= cm 8; porte interne a doghe e traverse in legno pino di Svezia; rivestimenti bagni con piastrelle di maiolica cm 20*20 (foto nn.132, 138); cucina con piastrelle ceramiche da cm 10*10; idem angolo cottura (foto n.137); pareti e soffitto intonacati al civile; tinteggiatura del soffitto con mezza tempera color bianco, delle pareti con tempera lavabile color bianco.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

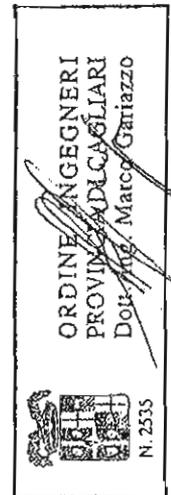
Impianti: elettrico, televisivo sottotraccia; illuminazione con punti luce a parete; impianto idrico con tubazioni incassate nella muratura e scarichi fognari raccordati alla rete condominiale dotata di impianto di depurazione; sanitari dei bagni in vetrochina bianca di media qualità, completi di rubinetteria, lavello cucina in acciaio inox a due vasche .

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sistemazioni esterne:

- percorsi pedonali (foto n.125), con quadrotti di cemento dim. cm 50*50, posati direttamente sul terreno;
- impianto irrigazione interrato, con punti erogazione acqua a servizio dell'intero giardino;
- impianto illuminazione giardino con insufficienti apparecchi illuminanti;
- recinzioni del lotto miste, in muratura di blocchetti di cemento da cm 20 di spessore e traverse in legno grezzo rette da piedritti murari, altezze varie cm 70-140 (foto n.124); solo lungo il confine est del lotto, la recinzione è costituita da canne in aderenza a rete metallica plastificata; il cancello d'ingresso al lotto è a due ante in legno con altezza di cm 100.

Considerazioni generali: gradevole l'aspetto architettonico che in generale risulta lineare e razionale; buona distribuzione interna; finiture prevalentemente di media qualità. In generale si osserva un normale stato di conservazione; buono lo stato generale all'interno dell'alloggio; il giardino circostante appare ben curato.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2.6.2) Consistenza:

Superfici:

- lotto mq 600,00
- coperta mq 131,00
- residenziale lorda locali principali mq 95,05
- porticato sul retro mq 29,57; sup. virtuale mq $29,57 * 0,33 =$ mq 9,76
- veranda d'ingresso mq 27,03; di cui:
 - coperta mq 6,38; sup. virtuale mq $6,38 * 0,50 =$ mq 3,19
 - scoperta mq 20,65; sup virtuale mq $20,65 * 0,15 =$ mq 3,09

→ **Superficie commerciale mq 111,09**

(N.B.: 0.15, 0.33, e 0.50 sono dei coefficienti di riduzione, la cui applicazione ai locali accessori, consente di ottenere una superficie economicamente equivalente a quella dei locali principali e quindi sommabile).

2.6.3) Metodologia di valutazione immobiliare e valutazione

Adotteremo i due metodi di stima fondamentali: la stima sintetica o diretta e la stima analitica a capitalizzazione del reddito.

In generale, la stima sintetica 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. In particolare, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, se i dati storici reperiti dalle indagini e relativi ad unità immobiliari simili, risulteranno attendibili, procederemo con un confronto diretto per equivalenza, altrimenti ci si riferirà al valore a nuovo (simili unità immobiliari, nuove o recenti), operando i dovuti deprezzamenti per effetto della vetustà, della qualità e dello stato, che, in base a criteri ormai

consolidati dell'estimo ed all'esperienza del sottoscritto, verranno definiti attraverso dei coefficienti di degrado opportuni.

La stima analitica, consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, partendo dal reddito (prezzo d'uso) di un determinato bene e utilizzando un numero (saggio di capitalizzazione) che serve a tradurre in capitale il prezzo d'uso. Utilizzeremo la nota formula di Samuelson:

$$V_{cap} = R_n / r$$

V_{cap} = valore capitale;

R_n = reddito annuo (al netto delle spese);

r = saggio di capitalizzazione; variabile a seconda della rischiosità dello investimento: per le abitazioni e quindi, in presenza di un investimento sicuro, senza rischi, utilizzeremo un tasso piuttosto basso, variabile da 2,5% a 3,5%; per le seconde case il tasso sarà leggermente più elevato dal 3,5% al 4,5%. Quest'ultimo metodo, fornisce un utile controllo del valore.

Anche in questo caso, se i dati reperiti dalle indagini e relativi ad unità immobiliari simili, risulteranno insufficienti o poco attendibili, considereremo il reddito prodotto considerando l'immobile nuovo o recente, riducendo il valore di stima delle relative quote di vetustà e indipendentemente da detrazioni o aggiunte che si ritenesse opportuno fare per tener conto di altre circostanze influenti.

Si opererà, infine, una media aritmetica, se i rispettivi valori ottenuti con metodo sintetico e metodo analitico non risulteranno tra loro molto dissimili.



2.6.3.1) *Valutazione a metro quadrato di superficie commerciale con metodo sintetico diretto per confronto:*

Il valore storico di villette unifamiliari con giardino simili e similmente poste è attualmente variabile tra €/mq 1.600-1.800; assumeremo il valore medio €/mq 1.700,

Passando ai conteggi:

$$V_{\text{nuovo}} = \text{€/mq } 1.700 * \text{mq } 111,09 = \text{€} .188.853$$

Aggiunte: fronte mare +10%

Detrazioni:

- stato locativo:* 0% poiché libero;
 - vetustà:* 0%, in quanto le soprariportate quotazioni si riferiscono a recentissime compravendite di villette poste nella medesima lottizzazione;
 - qualità:* 0%, dato il medio livello delle finiture;
 - stato:* 0%: considerando la buona manutenzione ordinaria;
- da cui il valore di mercato sinteticamente calcolato

$$V_{\text{sin}} = \text{€} .188.853 * 1,10;$$

$$V_{\text{sin}} = \text{tonde } \text{€} .207.738$$

2.6.3.2) *Valutazione con la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.*

Da informazioni assunte in loco, per immobili di simili caratteristiche (da n.6 a n.8 posti letto), posti nella medesima località balneare, il canone di affitto è esclusivamente estivo e/o preestivo e varia nell'arco dell'intera stagione balneare, tenuto conto dell'ottima ubicazione fronte spiaggia, come segue:

| Periodo | Maggio | giugno | luglio | agosto | settembre | Ottobre |
|---------------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|
| Canone (euro) | 1.300 | 1.800 | 2.600 | 4.000 | 1.800 | 1.000 |



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La difficile locazione nei restanti mesi dell'anno di case tipicamente estive, non attrezzate per l'inverno, suggerisce un canone cautelativo nullo;

-le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precedentemente descritte, determinano un tasso di capitalizzazione medio del 4,00%;

-le detrazioni per lavori periodici nell'appartamento, sfitti e insolvibilità, imposizioni fiscali, di gestione e varie incidono, sul reddito lordo, mediamente tra il 30% e il 40%: in questo caso consideriamo il 35%;

in definitiva otteniamo:

$$V_{\text{cap}} = [(\text{€}12.500/\text{anno}) * (1-0,35)] / 4,00 / 100;$$

$$V_{\text{cap}} = \text{€}/\text{anno } 8.125 / 0,04 = \text{tondi } \text{€}203.125$$

Detrazioni per vetustà, qualità e stato: 0%

Da cui il valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:

$$V_{\text{cap}} = \text{€}203.125$$

Avendo preso atto che le risultanze dei due diversi procedimenti 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.

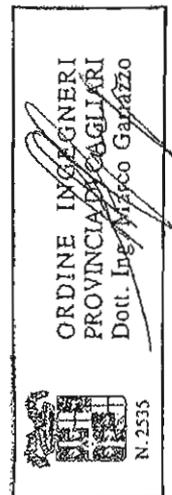
Si stima, pertanto, il seguente **più probabile valore di mercato dell'immobile:**

$$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{sin}} + V_{\text{cap}}) / 2 = \text{€}.(207.738 + 203.125) / 2;$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€}410.863 / 2;$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€}205.500 \text{ in cifra tonda.}$$

(Pari a tonde lire 397.900.000)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO 2°)

Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni

Esaminata la relazione notarile definitiva del Dott. Giovanni Rosetti, nonché la documentazione dell'U.T.E. di Cagliari, allegati al fascicolo della causa in oggetto, lo scrivente ha potuto esaminare, ricorrendo a consistenti ulteriori accertamenti presso la Conservatoria dei Pubblici RR.II. e l'U.T.E. di Cagliari, tutte le iscrizioni e trascrizioni nonché le corrispondenti variazioni catastali concernenti i beni immobili in capo alla procedura in questione e relativi ai vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento: dal momento che il pignoramento è stato trascritto il 25/03/1997, le indagini devono essere condotte a ritroso, fino ai passaggi di proprietà immediatamente antecedenti il 25/03/1977, che risalgono al 1965 per l'immobile Lotto n°1; al 1974 per l'immobile Lotto n°2; al 1948 per l'immobile Lotto n°3; al 1971 per l'immobile Lotto n°4; al 1955 per l'immobile Lotto n°5; al 1973 per l'immobile Lotto n°6. A partire da tali date, si rilevano, pertanto, per ciascun immobile, così come definito al precedente I° quesito, i seguenti mutamenti ipocatastali elencati e descritti in ordine cronologico:



Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

⇒ *relativamente ai seguenti mappali*

dati pignoramento: N.C.T. Fgl. 20 mapp. n° 529, 535

dati accertamento C.T.U.: N.C.T. Fgl. 20 mapp. n° 2736, 2737, 2738, 2739

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|---|---|
| <p>Trascrizione del 16/12/1965 art.15390 cas.18440; atto: vendita rogito notaio Felice Contu del 23/11/65 racc.14854; a favore: [redacted] (intera proprietà); contro: [redacted] (intera proprietà); immobile alienato: terreno in <i>Comune di Assemini</i> località Piri Piri, distinto nel N.C.T. al foglio 20, particella 67/B di are 72.30. A favore di detto terreno viene costituita servitù di passaggio per veicoli e pedoni a carico della strada privata distinta al foglio 20 mappali 67/A e 56</p> | <p>C.T. – Nota di voltura n°70 del 22/04/1969: Compravendita del 23/11/65 n.69176 Dr. Felice Contu in Quartu S.Elena registrato a Cagliari il 10/12/65 al n.15548. La particella distinta al Foglio 20, n.529 (ex 67/B) qualità seminativo di are 72.30, passa in carico alla partita 7011 intestata a [redacted]</p> |
| <p>A seguito di frazionamento la particella <i>Foglio 20 n.529 di are 72.30</i> origina, tra le altre, la Particella foglio 20 n.535 di are 16.70 e la particella <i>Foglio 20 n.529 di are 44.05</i></p> | |
| <p>Trascrizione del 30/03/1966 art.4376 cas.5179; atto: vendita rogito notaio Cherchi del 17/03/1966 racc.8898; a favore: [redacted] (intera proprietà); contro: [redacted] (intera proprietà); immobile alienato: terreno in <i>Comune di Assemini</i> loc. Piri Piri in catasto <i>foglio 20, mapp. 67/B are 44.05</i></p> | <p>N.C.T. – Nota di voltura n°174 del 10/05/1969: La particella distinta al Foglio 20, n.529 di are 44.05 (derivata dalla 529 di are 72.30), passa in carico alla partita 5565 intestata a: [redacted]</p> |
| <p>Trascrizione del 19/04/1968 art.5087 cas.6380; atto: vendita rogito notaio Cherchi del 22/04/1966 racc.8986; a favore: [redacted] (intera proprietà); contro: [redacted] (intera proprietà); immobile alienato: terreno in <i>Comune di Assemini</i> loc. Piri Piri in catasto <i>foglio 20, mapp. 67/B are 44.05</i></p> | <p>N.C.T. – Nota di voltura n°110 del 09/11/1970: Compravendita del 22/04/1966 n.25294 Dr Cesare Cherchi in Monserrato registrato a Cagliari il 10/05/1966 al n.5898 La particella distinta al Foglio 20, n.529 di are 44.05 (derivata dalla 529 di are 72.30), passa in carico alla partita 7011 intestata a: [redacted]</p> |
| <p>Con frazionamento n.4725 del 22/12/1994 -la particella distinta al Foglio 20 n.529 di are 44.05 origina le particelle n.2736 di are 40.97 n.2737 di are 3.08 (*); -la particella distinta al Foglio 20 n.535 di are 16.70 origina le particelle n.2738 di are 14.03 n.2739 di are 2.67 (*); (*) <i>particelle attualmente occupate da infrastrutture pubbliche</i></p> | |



Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

⇒ *relativamente ai seguenti mappali*

dati pignoramento: N.C.T. Fgl. 20 mapp. n° 771, 210, 168, 67, 129

dati accertamento C.T.U.: N.C.T. Fgl. 20 mapp. n° 771, 2734, 2735, 2731, 168, 2915, 2916, 129

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|---|--|
| <p>Trascrizione del 09/09/1974 art.13652 cas.15793; atto: vendita rogito notaio Cherchi del 22/08/1974 racc.17148; a favore: [redacted] figlio (intera proprietà); contro: [redacted] (intera proprietà); immobile alienato: terreni in <i>Comune di Assemini</i> località Piri Piri, distinti in catasto al foglio 20, mappali -771 (ex 54/C) di are 61.00; -210 di are 2.40; -168 di are 49.95; - 67 (ex 67/A) di are 89.60; -129 (ex 129/A) di are 43.20.</p> | <p>C.T. – Nota di voltura n°321 del 18/06/1980: Compravendita del 22/08/1974 n.37702 Dr. Cesare Cherchi in Cagliari registrato a Cagliari il 04/09/1974 al n.9455. Le particelle distinte al Foglio 20, nn.: -771 di are 61.00; -210 di are 2.40; -168 di are 49.95; - 67 di are 89.60; -129 di are 43.20, passano in carico alla partita 8666 intestata alla ditta [redacted]</p> |
| <p>Con frazionamento n.4725 del 22/12/1994, -la particella distinta al Foglio 20 n.210 di are 2.40 origina le particelle n.2734 di are 1.47 n.2735 di are 0.93 (*); -la particella distinta al Foglio 20 n.67 di are 89.60 origina le particelle n.2730 di are 86.14 n.2731 di are 3.46 (*);</p> <p>Con frazionamento n.5563 del 21/11/96, -la particella distinta al Foglio 20 n.2730 di are 86.14 origina le particelle n.2915 di are 85.80 n.2916 di are 0.34 (*);</p> <p>(*) <i>particelle attualmente occupate da infrastrutture pubbliche</i></p> | |





ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA DI CAGLIARI
 Dott. Ing. Marco Gariazzo
 N. 2535

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri
 ⇒ *relativamente ai seguenti mappali*

dati pignoramento: N.C.T. Fgl. 20 mapp. n° 1106, 1108, 885, 886.
 dati accertamento C.T.U.: N.C.T. Fgl. 20 mapp. n° 2747, 2917, 2918, 1108,
 885, 886, 2757, 2758.

* * *

Lotto n°3 – Terreno agricolo in Assemini loc. Sa Traia

dati pignoramento: N.C.T. Fgl. 37 mapp. n° 4, 5
 dati accertamento C.T.U.: N.C.T. Fgl. 37 mapp. n° 4, 5

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|--|---|
| <p>Trascrizione del 29/01/1949 art.10 cas.2577. Atto: vendita rogito notaio Mancosu del 09/12/1948 Racc.7722; a favore [redacted] (figlio) per l'intera piena proprietà contro: [redacted]</p> <p>immobile alienato: in Comune di Assemini -terreno distinto al foglio 20, mappale 56/A di ha 2.10.70 e mappale 67/A di ha 1.75.30; terreno distinto al Foglio 37 mappale 5 di are 7.85</p> | <p>C.T. – Nota di voltura n°80 Del 07/12/1951: Compravendita del 09/12/1948 n.11971 Dr. Mancosu in Cagliari registrato a Cagliari il 29/12/1948 al n.3336. Le particelle distinte al Foglio 20, n.56/a di ha 2.10.70; n.67/A di ha 1.75.30, e al Foglio 37 n.5 di are 7.85 passano in carico alla partita 2618 intestata a [redacted]</p> |
| <p>Trascrizione del 30/07/1970 art.9559 cas.11461; atto: costituzione di servitù perpetua rogito notaio Fadda del 15/06/1970, racc.3605 a favore: Demanio dello Stato; contro: [redacted]</p> <p>immobile servente: terreno in Comune di Assemini distinto in catasto al foglio 20, mappale 56/A di ha 2.10.70 e mappale 67/A di ha 1.75.30. La servitù è da esercitarsi su una striscia di terreno larga metri 3, seguente lo sviluppo della tubazione</p> | |
| <p>Trascrizione del 19/08/1971 art.11388 cas.14009; atto: vendita rogito notaio Saba del 12/07/1971 racc.31121; a favore: [redacted] [redacted] per l'intera piena proprietà contro: [redacted] [redacted] per l'intera proprietà; Immobilie alienate: terreno in Comune di Assemini distinto in catasto al foglio 37, mappale 4 di are 15.60</p> | <p>C.T. – Nota di voltura n°281 del 09/02/1979: Compravendita del 12/07/1971 n.197301 Dr. Antonio Saba in Cagliari registrato a Cagliari il 26/07/1971 al n.8161. La particella distinta al Foglio 37, n.4 di are 15.60 passa in carico alla partita 8665 intestata a [redacted]</p> |

continua mutamenti ipocatastali - Lotto n°1 e Lotto n°3



continua mutamenti ipocatastali - Lotto n°1 e Lotto n°3

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|---|--------------------------------------|
| <p>Trascrizione del 05/03/1979 art.3632 cas.4261; atto: successione in virtù di legge aperta a Cagliari il 16/04/1976, denuncia n.66 vol.n.791 contro: [redacted] [redacted] per l'intera proprietà; a favore: [redacted] (figlio) per 1/9 della piena proprietà; [redacted] (moglie rinunciataria); [redacted] (figlia) per 1/9 della piena proprietà; [redacted] (figlio) per 1/9 della piena proprietà; [redacted] (figlia) per 1/9 della piena proprietà; [redacted] (figlio) per 1/9 della piena proprietà; Immobile ereditato: in Comune di Assemini -terreno distinto in catasto al foglio 20 mappale 56 parte e mappale 772 parte (ex 67/B); -terreno al foglio 37 mappale 5 di are 7.85, mappale 4 di are 15.60</p> | |



Trascrizione del 09/03/1979 art.3929 cas.4625.

atto: divisione rogito notaio Saba del 10/02/1979, racc.n.9678

a favore: [redacted] (figlio) per l'intera piena proprietà;

contro:



immobile alienato: in Comune di Assemini

- terreni in località Piri Piri, in catasto foglio 20 mappali n.772/A di are 9.55, n.772/C di are 0.95;

- terreno in località Sa Traia, in catasto foglio 37 mappali n.4 di are 15.60, n.5 di are 7.85;

1/3 della strada interpodereale, in catasto al foglio 20 mappali n.56/E di are 7.70; n.56/D di are 12.25.

C.T. – Nota di voltura n°43 del 16/04/1984:

Divisione del 10/02/1979 n.121836 Dr. Antonio Saba in Cagliari registrato a Cagliari il 26/02/1979 al n.2679.

Le particelle distinte al:

Foglio 37, n.4 di are 15.60,
n.5 di are 7.85;

Foglio 20, n.772/A di are 9.55,
n.772/C di are 0.95;

passano in carico alla partita 10497 intestata a [redacted]

Le particelle distinte al

Foglio 20, n.56/E di are 7.70,
n.56/D di are 12.25;

passano in carico alla partita 10493 intestata a [redacted]

[redacted] per 1/3;

[redacted] per 1/3;

[redacted] per 1/3;

Alla particella **Foglio 20 n. 772/C** di are 0.95 viene assegnato il numero definitivo **1108 (*)** In carico alla partita 7011 intestata a [redacted]

Alla particella **Foglio 20 n. 56/E** di are 7.70 viene assegnato il numero definitivo **886 (*)** In carico alla medesima partita 10493

(*) particelle attualmente occupate da infrastrutture pubbliche (Rif.ti e Note a pagg. 13-14)

Con frazionamento prot n°887 del 31/03/1983 (nelle visure per immobile indicato come n.8. 1/1987):

-la particella distinta al **Foglio 20 n.885 (ex 56/D)** di are 12.25 origina le particelle
n.1279 di are 8.35
n.885 di are 3.90 (*);

Con frazionamento n.4725 del 22/12/1994,

-la particella distinta al Foglio 20 n.1279 di are 8.35 origina le particelle
n.2757 di are 6.04
n.2758 di are 2.31 (*);

-la particella distinta al **Foglio 20 n.1106 (ex 772/A)** di are 9.55 origina le particelle
n.2746 di are 8.86
n.2747 di are 0.69 (*);

Con frazionamento n.5563 del 21/11/96,

-la particella distinta al Foglio 20 n.2746 di are 8.86 origina le particelle
n.2917 di are 8.05
n.2918 di are 0.81 (*);

(*) particelle attualmente occupate da infrastrutture pubbliche (Rif.ti e Note a pagg. 13-14)

Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna

dati pignoramento: N.C.T.- Foglio 13 mappali 98; 99

dati accertamento C.T.U.: N.C.T.- Foglio 13 mappali 98; 99 (ora 381-382)

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|--|--|
| <p>Trascrizione del 15/10/1974 art.15313 cas.17698. Atto: apertura e pubblicazione di testamento segreto, rogito notaio Puxeddu del 09/07/1974, rep.n.11730; contro: [redacted] per l'intera proprietà; a favore: [redacted] 7 (intera proprietà); immobile ereditato: in Comune di Assemini terreno in località S'Abixedda, distinto in catasto al Foglio 13 mappali 98 di are 0.50; 99 di are 91.65</p> | <p>Si rimanda alla nota sottostante</p> |
| <p>Trascrizione del 19/01/1976 art.889 cas.1016. Atto: successione in virtù di testamento registrato a Cagliari il 18/07/1974 al n.8095, apertasi in Assemini il 03/06/1974, denuncia n.31 volume n.760 a favore: [redacted] (intera proprietà); contro: [redacted] per l'intera proprietà; immobile ereditato: in Comune di Assemini terreno in località S'Abixedda, distinto in catasto al Foglio 13 mappali 98 di are 0.50; 99 di are 91.65</p> | <p>C.T. – Nota di voltura n°258 del 21/05/1980: Successione apertasi il 03/06/1974 denuncia n.31, vol. 760, registrata a Cagliari il 18/07/74, come da testamento segreto registrato a Cagliari 18/07/74 al n.8095. Le particelle distinte al Foglio 13, n.98 di are 0.50; n.99 di are 91.65, passano in carico a: [redacted]</p> |
| <p>Trascrizione del 15/12/1983 art.20950 cas.25810; atto: vendita rogito notaio Saba del 28/11/1983 racc.12550; contro: [redacted] (intera piena proprietà); a favore: [redacted] (1/2 piena proprietà) e [redacted] (1/2 piena proprietà) Immibile alienato: in Comune di Assemini terreno in località Su Mulinu, distinto in catasto al Foglio 13 mappali n.98 di are 0.50, n.99 di are 91.65</p> | <p>C.T. - Nota di voltura n°1514 del 28/11/1983 in atti dal 21/01/1993: vendita del 28/11/1983 n.127692, [redacted] Le particelle distinte al Foglio 13, n.98 di are 0.50, n.99 di are 91.65, passano in carico alla partita 11185 intestata a: [redacted] propr. per 1/2 e [redacted] propr. per 1/2</p> |
| <p>Con dichiarazione di nuova costruzione n.16/06/1994 e relativo tipo mappale 661 del 03/06/94, la particella distinta al Foglio 13 n.99 di are 91.65 origina le particelle: n.381 (ex 99/a) di are 12.45, qualità Ente Urbano; n.382 (ex 99/b) di are 79.20, qualità orto irriguo di are 79.20; Conseguentemente la particella Foglio 13 n.381 viene censita all'N.C.E.U. e classata con i seguenti dati definitivi: Foglio 13 mappale 381 categoria C/1 classe 8, di mq 424, Indirizzo S.S.130 km 11, P.T.</p> | |



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

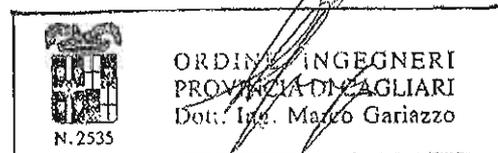
Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini Via Milano

dati pignoramento: N.C.T.- Foglio 23 mappale 484

dati accertamento C.T.U.: N.C.T.- Foglio 23 mappale 484

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|---|--|
| <p>Trascrizione del 07/07/1971 art.9356 cas.11457; atto: vendita rogito notaio Saba (coadiutore del Dr. Contu) del 28/06/1971, racc.20446; a favore: [redacted] per 1/3 della piena proprietà; contro: [redacted] per 1/3 della piena proprietà; immobile alienato: in Comune di Assemini, area fabbricabile distinta in catasto terreni al foglio 23 mappale 484 (ex 484/A) di are 4.30</p> | |
| <p>Trascrizione del 07/07/1971 art.9357 cas.11458; atto: vendita rogito notaio Saba (coadiutore del Dr. Contu) del 28/06/1971, racc.20446; a favore: [redacted] per 1/3 della piena proprietà; [redacted] per 1/3 della piena proprietà. Contro: [redacted] per 2/3 della piena proprietà; immobile alienato: in Comune di Assemini, area fabbricabile distinta in catasto terreni al foglio 23 mappale 484 (ex 484/A) di are 4.30</p> | |
| <p>Trascrizione del 02/07/1979, art.10020 cas.12074; atto: permuta rogito notaio Saba del 06/06/1979 racc.9909; a favore: [redacted] per 2/3 della piena proprietà contro: [redacted] per 1/3 della piena proprietà; [redacted] per 1/3 della piena proprietà. Immobile alienato: in Comune di Assemini, area Fabbricabile distinta in catasto terreni al foglio 23 Mappale 484 (ex 484/A) di are 4.30</p> | <p>C.T. - Nota di voltura n°121 del 18/05/1984: Permuta del 06/06/1979 n.122327 Dr. Antonio Saba in Cagliari registrato a Cagliari il 15/06/1979 al n.7165. La particella distinta al Foglio 23, n.484 di are 4.30 passa in carico alla partita 10497 intestata a [redacted]</p> |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dot. Ing. Marco Gariazzo

N.2535

Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte
dati pignoramento: N.C.E.U.- Foglio 24 mappale 520
dati accertamento C.T.U.: N.C.E.U.- Foglio 24 mappale 520

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|--|---|
| <p>Trascrizione del 30/03/1955 art.3289 cas.3663; atto: vendita rogito notaio Pau del 01/03/1955, rep.n.19972; a favore: [redacted] (1/1 piena prop.) contro: [redacted] (1/1 piena prop.); immobile alienato: in Comune di Assemini, fabbricato composto di due vani terreni più accessori e cortile posteriore, Via Principe di Piemonte, distinto al foglio 24 mappale 520</p> |  |
| <p>Trascrizione del 10/10/1956 art.9982 cas.10613. atto: vendita rogito notaio Contu del 23/08/1956, racc.1105; a favore: [redacted]; contro: [redacted]; Immobilie alienate: in Comune di Assemini, casa con cortile, Via San Giovanni Foglio 24 mappale 522, vani 5, piano terra</p> | |
| <p>Trascrizione del 30/03/1978, art.4547 cas.5394; atto: vendita rogito notaio Saba del 14/03/1978 racc.9045; a favore: [redacted] per 1/2 della piena proprietà e [redacted] per 1/2 della piena proprietà contro: [redacted]; Immobilie alienate: in Comune di Assemini, area di risulta di fabbricato demolito, Via Principe di Piemonte, distinto all'N.C.E.U. foglio 24 mappale 522, mq 174, vani 5,5, piano T/1°, cat.A/6</p> | |



continua mutamenti ipocatastali - Lotto n°5

| Conservatoria RR.II. Passaggi di proprietà | U.T.E. Note corrispondenti |
|--|--|
| <p>Trascrizione del 26/03/1983, art.5962 cas.7060; atto: vendita rogito notaio Saba del 08/03/1983 racc.12141; a favore: [redacted] per 1/2 della piena proprietà e [redacted] [redacted] per 1/2 della piena proprietà contro: [redacted] Immobile alienato: in Comune di Assemini, area di risulta di vecchio fabbricato demolito, di circa 170 mq, Via Principe di Piemonte, distinto all'N.C.E.U. al foglio 24 mappali 520-1292, vani 3, P.T/1°, cat.A/4.</p> | <p>N.C.E.U. - Nota di voltura n°298 del 02/04/1984: compravendita del 08/03/83 n.126944 notaio saba in Cagliari ivi registrato il 22/03/1983 al n.4379. Le particelle distinte al Foglio 24, nn. -520 Via Principe di Piemonte n.4, P.T/1, cat. A/4 classe 2, vani 5 -1292; passano in carico alla partita 325 intestata a: [redacted] 01/07/1938 per ½ e [redacted] [redacted] per ½"</p> |
| <p>A seguito di denuncia all'NCEU di variazione planimetrica per fusione e demolizione totale n.45 del 15/06/1989 e correzioni apportate in data 04/12/90, le particelle Foglio 24 n.1292 e Foglio 24 n.522 sub 2 area urbana di mq 174, vengono soppresse ed unite alla particella Foglio 24 n.520 area urbana di mq 375,00, Via Principe di Piemonte</p> <p style="text-align: right;"><i>Variazione non agli atti.</i></p> | |
| <p>Con dichiarazione di nuova costruzione n.146/B1 del 28/09/1989 (tipo mappale n.47684 del 19/07/1989) si denuncia la seguente unità immobiliare urbana: Foglio 24 n.520 Via Principe di Piemonte 9, piano S1-T-1°-2°, Partita 4128 intestata alla ditta [redacted] per ½ e [redacted] per ½"</p> <p style="text-align: right;"><i>Variazione non agli atti</i></p> | |

Lotto n°6 – Villetta con giardino in Quartu S.Elena loc. Geremeas

dati di pignoramento: N.C.E.U. Foglio 72 mappale 379

dati accertamento C.T.U.: N.C.E.U. Foglio 72 mappali 379

| Conservatoria RR.II. <i>Passaggi di proprietà</i> | U.T.E. <i>Note corrispondenti</i> |
|---|--|
| <p>Trascrizione del 29/01/1974 art.2896 cas.3325; atto: vendita rogito notaio Giagheddu del 29/12/1973 rep. n.228824; a favore: Società Italiana Realizzazioni Turistiche S.I.R.T. S.p.a. per l'intera proprietà; contro: [redacted] per l'intera proprietà; immobile alienato: in Comune di Quartu S.Elena area fabbricabile di ha 2.82.05, distinta in catasto terreni al foglio 72 mappali 26/E di are 21.85; 26/F di ha 1.04.00; 26/G di are 6.35; 26/A di ha 1.49.85.</p> | <p>[redacted]</p> |
| <p>Con nuovo accatastamento n.915 del 1980 in atti dal 07/04/1984, si denuncia la seguente unità immobiliare urbana: <<Comune di Quartu S.Elena, Foglio 72 n.379, località Geremeas, piano T., interno A3, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita L.1.768, intestata alla ditta [redacted]</p> | |
| <p>Trascrizione del 05/07/1982 art.10505 cas.13096; atto: vendita rogito notaio Giagheddu del 11/06/1982 a favore: [redacted] per ½ della piena proprietà e [redacted] per ½ della piena proprietà; contro: [redacted] per l'intera proprietà;; immobile alienato: in Comune di Quartu S.Elena unità abitativa n.A/3, località Geremeas, lottizzazione Geremeas Residence, comparto n.20, composta da tre camere, pranzo soggiorno, cucina, bagno, per mq 75 e veranda di mq 30 oltre giardino, il tutto pari a mq 600, planimetria presentata all'U.T.E. di Cagliari il 17/06/1980 al n.915, su area distinta al foglio 72 mappale 26/Q</p> | <p>N.C.E.U. – Nota di voltura n°65.83 in atti dal 07/06/1990: Compravendita del 11/06/1982 n.257546 notaio Giovanni Giagheddu in Cagliari ivi registrato il 28/06/1982 al n.2544. La particella distinta al Foglio 72, n.379 cat. A/2 cl.4, di vani 6,5 Geremeas Residence i.A3, P.T. Passa in carico alla partita 1003251 intestata a [redacted] per ½ della piena proprietà e [redacted] per ½ della piena proprietà;</p> |
| <p>Con variazione all'N.C.E.U. n.268/C1 del 17/02/1986 l'unità immobiliare distinta al Foglio 72 Mappale 379 località Geremeas Residence, viene classata come segue: <<Comune di Quartu S.Elena, Foglio 72 n.379, loc. Geremeas Residence, piano T, cat. A/7, classe 1, vani 7,5, rendita €.813.42 in carico alla partita 1003251 intestata alla ditta [redacted] per ½ della piena proprietà e [redacted] per ½ della piena proprietà">></p> | |

[Handwritten signature]



- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -

1^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

Trascrizione del 30/07/1970, art. n.9559, cas. n.11461;

di: costituzione di servitù perpetua di acquedotto e di passaggio;

atto: a rogito notaio Giovanni Fadda del 15/06/70, rep. 5909, racc.3605;

favore: Demanio dello Stato;

contro: [REDACTED]

su immobili: area in Comune di Assemini distinta in catasto al Foglio 20 mappali:

129 di are 85.50

54 di ha 2.8.40;

56 di ha 2.10.70

67 di ha 1.75.30

lungo una striscia larga mt.3,00 seguente lo sviluppo della tubazione. Il proprietario del fondo asservito è obbligato a non compromettere con scavi, passaggi di pesi ed in qualsiasi altra maniera la stabilità delle condotte. Indennizzo L.431.780

2^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

Iscrizione del 28/11/1974, art. n.123, cas. n.20254;

di: ipoteca volontaria di L.132.661.000 della durata di anni 10;

atto: mutuo a rogito notaio Cesare Cherchi del 22/11/1974, rep. 37979, racc.17310;

somma garantita: L.82.913.000;

favore: Sezione Autonoma Credito Fondiario della B.N.L.;

contro: [REDACTED]

su immobili: in Comune di Assemini (CA) fondo rustico in loc. S. Lucia con sovrastanti fabbricati colonici e rurali e superficie di ha 8.94.25 costituito da un corpo distinto in catasto terreni al foglio 20, mappali

-529 di are 44.05;

-535 di are 16.70;

-771 di are 61.00;

-210 di are 2.40;

-168 di are 49.95;

-67 di are 89.60;

-129 di are 43.20.

Trascrizione del 19/09/1979 art.13731 cas.16586: Patti della durata di anni 15

Annotazione del 09/08/1976 art.858 cas.12566: Riduzione e Erogazione a saldo

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Doit. Ing. Marco Garrazzo



3^a Formalità

Lotto n°6-villetta con giardino in Quartu S.Elena località Geremeas

Iscrizione del 10/06/1977, art. n.418, cas. n.9375;

di: ipoteca volontaria di L.562.900.000, della durata di anni 20;

atto: mutuo a rogito notaio Giagheddu del 01/06/1977, racc.13951;

somma garantita: L.216.000.000;

favore: Credito Fondiario S.p.a. (quota non indicata);

contro: [redacted] quota non indicata);

su immobili: in Comune di Quartu S.Elena (CA)

area facente parte del comparto n°20 con sovrastanti 5 fabbricati da cielo a sottosuolo ad uso civile abitazione distinti con i nn. 1, 3, 4, 5 e 7, composti attualmente da solo piano terra, foglio 72 mappale 26 di ha 2.11.75. L'area sopra descritta è individuata dal mappale 26/F parte del Foglio 72

Nota del 27/01/1981 art.178 cas.2197: Frazionamento in quote, sulla base del quale all'appartamento in oggetto è stata attribuita una quota capitale di L.15.997.000 per un totale di L.41.952.000

Annotazione del 06/04/1978 art.513 cas.5792: 1^a Erogazione

Annotazione del 13/04/1979 art.689 cas.7152: 2^a Erogazione

Annotazione del 24/07/1979 art.1387 cas.13604: 3^a Erogazione

Annotazione del 27/01/1981 art.177 cas.2196: 4^a Erogazione

4^a Formalità

Lotto n°4 - Area edificabile in Assemini Via Milano

Iscrizione del 13/07/1979, art. n.607, cas. n.12938;

di: ipoteca volontaria di L.100.000.000 della durata di anni 20;

atto: mutuo a rogito notaio A. Saba del 09/07/1979, rep.122457, racc.9970;

somma garantita: L.50.000.000;

favore: Banco di Sardegna;

contro: [redacted] (intera piena proprietà);

su immobili:

in Comune di Assemini Via Milano 2, porzione di fabbricato di 3 piani fuori terra più mansarda, insistente su area distinta in catasto al foglio 23, mappali

-484 di are 4.30;

-517 di are 5.90

Annotazione del 24/01/1980 art.152 cas.1649: Erogazione a saldo

5^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemmini loc. Piri Piri

| |
|---|
| <p>Iscrizione del 19/09/1979, art. n.791, cas. n.16585; <i>di:</i> ipoteca volontaria di L.79.000.000 della durata di anni 15; <i>atto:</i> mutuo a rogito notaio Falchi del 07/09/1979, rep. n.27975, racc.13574; <i>somma garantita:</i> L.49.939.000; <i>favore:</i> Banco di Sardegna (quota non indicata); <i>contro:</i> [REDACTED] (quota non indicata); <i>su immobili:</i> in Comune di Assemmini (CA) terreno in località Piri Piri di ha 3.06.90 distinto nel N.C.T. al foglio 20, mappali -529 di are 44.05; -535 di are 16.70; -771 di are 61.00; -210 di are 2.40; -168 di are 49.95; -67 di are 89.60; -129 di are 43.20.</p> |
| <p>Trascrizione del 19/09/1979 art.13731 cas.16586: Patti della durata di anni 15</p> |
| <p>Annotazione del 19/04/1985 art.1062 cas.7848: Erogazione a saldo</p> |

6^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemmini loc. Piri Piri

| |
|--|
| <p>Iscrizione del 23/04/1982, art. n.634, cas. n.8317; <i>di:</i> ipoteca volontaria di L.170.000.000, della durata di anni 15; <i>atto:</i> mutuo a rogito notaio Falchi del 02/04/1982, rep. N.30721; <i>somma garantita:</i> L.105.550.000; <i>favore:</i> Banco di Sardegna Istituto di Credito di Diritto Pubblico; <i>contro:</i> [REDACTED] (quota non indicata); <i>su immobili:</i> in Comune di Assemmini (CA) > terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali -529 di are 44.05; -535 di are 16.70; -771 di are 61.00; -210 di are 2.40; -168 di are 49.95; -67 di are 89.60; -129 di are 43.20.</p> |
| <p>Trascrizione del 23/04/1982 art.6653 cas.8318: Patti della durata di anni 15</p> |
| <p>Annotazione del 11/10/1984 art.2483 cas.22727: Erogazione a saldo</p> |

7^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna

Iscrizione del 09/10/1985, art. n.1917, cas. n.17938;

di: ipoteca volontaria di L.299.500.000, della durata di anni 15;

atto: mutuo a rogito notaio Falchi del 26/09/1985, rep. n.33799;

somma garantita: L.149.671.500;

favore: Banco di Sardegna Istituto di Credito di Diritto Pubblico (intera proprietà);

contro: [redacted] 01/07/1938

[redacted] intera proprietà su immobile 1); ½ piena proprietà su immobile 2);

[redacted] ½ piena proprietà su immobile 2)

su immobili: in Comune di Assemini (CA)

1) terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali

- 529 di are 44.05;
- 535 di are 16.70;
- 771 di are 61.00;
- 210 di are 2.40;
- 168 di are 49.95;
- 67 di are 89.60;
- 129 di are 43.20

2.1) fabbricato rurale in località Bia Manna censito nel N.C.T. al foglio 13, mappale

-98 di are 0.50

2.2) terreno in località Bia Manna, distinto al foglio 13 mappale 99 di are 91.65

Trascrizione del 09/10/1985 art.13140 cas.17939: Patti della durata di anni 15

Annotazione del 11/04/1988 art.1422 cas.8844: Contratto definitivo di mutuo





ASTE
GIUDIZIARIE.it

8^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna

Iscrizione del 29/07/1987, art. n.2595, cas. n.17779;

di: ipoteca volontaria di L.711.000.000, della durata di anni 5;

atto: mutuo a rogito notaio Rosetti del 22/07/1987, rep. n.11359;

somma garantita: L.355.490.000;

favore: Banco di Sardegna (intera piena proprietà);

contro: [redacted] intera piena proprietà);
[redacted] intera proprietà su immobile 1);
[redacted] ½ piena proprietà su immobili 2);

[redacted] ½ piena proprietà su immobili 2)

su Immobili: in Comune di Assemini (CA)

1) terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali

-529 di are 44.05;

-535 di are 16.70;

-771 di are 61.00;

-210 di are 2.40;

-168 di are 49.95;

-67 di are 89.60;

-129 di are 43.20

2.1) fabbricato rurale in località Bia Manna censito nel N.C.T. al foglio 13, mappale

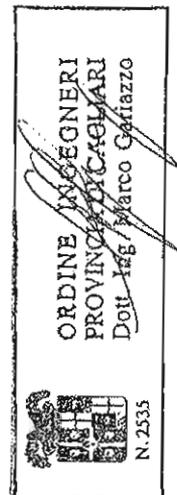
-98 di are 0.50

2.2) terreno in località Bia Manna, distinto al foglio 13 mappale

-99 di are 91.65

Trascrizione del 29/07/1987 art.12360 cas.17780: Patti della durata di anni 5

Annotazione del 04/12/1989 art.4771 cas.31066: Contratto definitivo di mutuo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna

Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte

Iscrizione del 30/08/1990, art. n.3032, cas. n.23031;

di: ipoteca volontaria di L.336.500.000, della durata di anni 15;

atto: mutuo a rogito notaio Rosetti del 23/08/1990, rep. n.16337;

somma garantita: L.168.134.000;

favore: Banco di Sardegna (intera piena proprietà);

contro: [REDACTED] (intera piena proprietà);

su immobili: in Comune di Assemini (CA)

1) terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali

-529 di are 44.05;

-535 di are 16.70.

-771 di are 61.00;

-210 di are 2.40;

-168 di are 49.95;

-67 di are 89.60;

-129 di are 43.20

2.1) fabbricato rurale in località Bia Manna censito nel N.C.T. al foglio 13, mappale

-98 di are 0.50

2.2) terreno in località Bia Manna, distinto al foglio 13 mappale

-99 di are 91.65

3) Fabbricato distribuito tra piano sottoterra, terra, primo e mansarda, Via Principe di Piemonte n.9, foglio 24 mappale 520, piano S1-T-1°-2°, giusta denuncia di accatastamento protocollo n.146/B1 del 28 settembre 1989. L'immobile sorge su area di mq 375, foglio 24 mappale 520 di mq 200 e 522/A di mq 175.

Annotazione del 16/11/1990 art.4972 cas.29500: Conferma

10^a Formalità

Lotto n°1 – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri

Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna

Lotto n°3 – Terreno agricolo in Assemini loc. Sa Traia

Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini Via Milano

Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte

Lotto n°6 – Villetta unifamiliare in Quartu S.Elena loc. Geremeas

Iscrizione del 30/08/1990, art. n.3033, cas. n.23032;

di: ipoteca volontaria di L.684.000.000, della durata di anni 15;

atto: mutuo a rogito notaio Rosetti del 23/08/1990, rep. n.16338;

somma garantita: L.342.000.000;

favore: Banco di Sardegna (intera piena proprietà);

contro: [REDACTED] (intera piena proprietà);

su immobili:

⇒ **A) in Comune di Assemini (CA)**

1) terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali

-529 di are 44.05;

-535 di are 16.70;

-771 di are 61.00;

-210 di are 2.40;

-168 di are 49.95;

-67 di are 89.60;

-129 di are 43.20;

-772/A di are 9.55

2.1) fabbricato rurale in località Bia Manna distinto nel N.C.T. al foglio 13, mappale

-98 di are 0.50

2.2) terreno in località Bia Manna, distinto al foglio 13 mappale

-99 di are 91.65.

3) terreno in località Sa Traia censito nel N.C.T. al foglio 37 mappali

-4 di are 15.60;

-5 di are 7.85

4) area edificabile in Via Milano distinta nel N.C.T. al foglio 23 mappale

-484 di are 4.30

5) Fabbricato distribuito tra piano sottoterra, terra, primo e mansarda, Via Principe di Piemonte n.9, foglio 24 mappale 520, piano S1-T-1°-2°, giusta denuncia di accatastamento protocollo n.146/B1 del 28 settembre 1989. L'immobile sorge su area di mq 375, foglio 24 mappale 520 di mq 200 e 522/A di mq 175;

⇒ **B) in Comune di Quartu S.Elena (CA)**

6) unità abitativa in lottizzazione Geremeas residence, località Geremeas, interno A3, foglio 72 mappale 379, vani 6,5, piano terra, categoria A/2 su area distinta al foglio 72 mappale 26/Q di are 6.00

Annotazione del 08/11/1990 art.4879 cas.28824: Contratto definitivo di mutuo

11^a Formalità

- Lotto n°1** – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri
Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna
Lotto n°3 – Terreno agricolo in Assemini loc. Sa Traia
Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini Via Milano
Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte
Lotto n°6 – Villetta unifamiliare In Quartu S.Elena loc. Geremeas

Iscrizione del 26/08/1991, art. n.3229, cas. n.19932;

di: ipoteca volontaria di L.893.349.304, della durata di anni 12;

atto: mutuo a rogito notaio Rosetti del 22/08/1991, rep. n.18578;

somma garantita: L.446.674.652;

favore: Banco di Napoli S.p.a. (intera piena proprietà);

contro: [REDACTED] (intera piena proprietà);

su Immobili:

⇒ in Comune di Assemini (CA)

1) terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali

-529 di mq 4.405;

-535 di mq 1.670;

-771 di mq 6.100;

-210 di mq 240;

-168 di mq 4.995;

-67 di mq 8.960;

-129 di mq 4.320

-1106 (ex 772/A) di mq 955

-1108 (ex 772/C) di mq 95;

-886 (ex 56/E) di mq 770;

-885 (ex 56/D) di mq 1.225;

2.1) fabbricato rurale censito nel N.C.T. al foglio 13, mappale 98 di mq 50

2.2) terreno distinto al foglio 13 mappale 99 di mq 9.165.

3) terreno in località Sa Traia censito nel N.C.T. al foglio 37 mappali

-4 di are 15.60;

-5 di are 7.85;

4) terreno censito nel N.C.T. al foglio 23 mappale 484 di are 4.30;

5) Appartamento distinto al foglio 24 mappale 520, nat. A.

⇒ in Comune di Quartu S.Elena (CA)

6) appartamento distinto al foglio 72 mappale 379, nat. A/2, vani 6,5

Annotazione del 29/01/1992 art.245 cas.3014: Erogazione a saldo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

12^a Formalità

- Lotto n°1** – Terreni agricoli con fabbricati e serre in Assemini loc. Piri Piri
Lotto n°2 – Terreno agricolo con fabbricato e serre in Assemini loc. Bia Manna
Lotto n°3 – Terreno agricolo in Assemini loc. Sa Traia
Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini Via Milano
Lotto n°5 – Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte
Lotto n°6 – Villetta unifamiliare in Quartu S.Elena loc. Geremeas

Iscrizione del 06/05/1992, art. n.1499, cas. n.10934;

di: ipoteca volontaria di L.1.773.500.000, della durata di anni 15;

atto: mutuo a rogito notaio Rosetti del 29/04/1992, rep. n.19967;

somma garantita: L.886.656.000;

favore: Banco di Sardegna Sezione di Credito Agrario (intera piena proprietà);

contro [REDACTED] (intera piena proprietà);

su immobili:

⇒ in Comune di Assemini (CA)

1) terreno in località Piri Piri censito nel N.C.T. al foglio 20, mappali

-529 di are 44.05;

-535 di are 16.70;

-771 di are 61.00;

-210 di are 2.40;

-168 di are 49.95;

-67 di are 89.60;

-129 di are 43.20

-772/A di are 9.55

2.1) fabbricato rurale censito nel N.C.T. al foglio 13, mappale

-98 di mq 50

2.2) terreno distinto al foglio 13 mappale

-99 di mq 9.165;

3) terreno in località Sa Traia censito nel N.C.T. al foglio 37 mappali

-4 di are 15.60;

-5 di are 7.85

4) terreno censito nel N.C.T. al foglio 23 mappale

-484 di are 4.30

5) Appartamento distinto al foglio 24 mappale

-520, nat. A

⇒ in Comune di Quartu S.Elena (CA)

6) appartamento distinto al foglio 72 mappale 379, nat. A/2, vani 6,5

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dot. Ing. Marco Garlazzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

13^a Formalità

Lotto n°3 – Terreno agricolo in Assemini loc. Sa Traia

Lotto n°4 – Area edificabile in Assemini Via Milano

Iscrizione del 10/01/1994, art. n.47, cas. n.338;

di: ipoteca volontaria di L.200.000.000;

atto: mutuo a rogito notaio Di Fabio del 20/12/1993, rep. n.65959;

favore: IN.SAR. Iniziative Sardegna S.p.a. (intera piena proprietà);

contro [REDACTED] (intera piena proprietà);

su immobili: in Comune di Assemini (CA)

1) terreno censito nel N.C.T. al foglio 23, mappale

- 484 di mq 430;

2) terreno in località Sa Traia censito nel N.C.T. al foglio 37 mappali

-4 di are 15.60;

-5 di are 7.85.

* * *

QUESITO 3°)

Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

Per quanto concerne l'azienda agraria in Assemini località Piri Piri, denominata "Lotto n°1", tenuto conto dei progetti approvati di miglioramento fondiario e sulla base dei rilievi dei fabbricati non conformi, effettuati presso il maggior accorpamento aziendale in località Piri Piri, il sottoscritto ha provveduto a rappresentare la planimetria generale dello stato di fatto in scala 1/2000, nel Volume II° allegato n°4, suballegato 4.1 elaborato B, mentre in allegato n°5, sub allegato 5.1, sono stati rappresentati la pianta del fabbricato uffici alloggio custode, la planimetria del deposito circolare e attigui locali tecnici, con indicazione degli abusi commessi. Si



precisa che, data la natura rurale dei fabbricati presenti all'interno dell'azienda, non esistono censimenti al catasto urbano.

Relativamente all'azienda agraria in Assemini località Bia Manna, denominata "Lotto n°2", tenuto conto dei progetti approvati di miglioramento fondiario (Volume II°, allegato 3, suballegato 3.2), sulla base delle verifiche effettuate in loco, il sottoscritto non ha rilevato modifiche tali da poter essere annoverate quali abusi edilizi. In questo caso la natura rurale dell'unico fabbricato presente all'interno dell'azienda, suggerisce di sopprimere l'errato censimento all'urbano (Volume II°, allegato n°2, suballegato 2.2).

L'unità immobiliare urbana, sita in Assemini, Via Principe di Piemonte n.9, denominata "Lotto n° 5", risulta regolarmente censita nel N.C.E.U., come esposto al precedente I° quesito; è stata, comunque, rilevata e rappresentata dal sottoscritto, con l'indicazione degli abusi commessi, in scala 1/100, nel Volume II° allegato n°5 suballegato 5.2 (Piani interrato e secondo mansardato).

L'unità immobiliare urbana, sita in Quartu S.Elena località Geremeas, denominata "Lotto n° 6", risulta regolarmente censita nel N.C.E.U., come esposto al precedente I° quesito (Volume II°, allegato n.2, suballegato 2.6).



QUESITO 4°)

Accertare se l'immobile sia libero o occupato e in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

Avendo già esaurientemente risposto al 1° quesito, capitolo 1) "Identificazione e descrizione sommaria degli immobili", il sottoscritto, in riferimento alla suddivisione in lotti proposta alle pagine 10, 11 della presente relazione di consulenza tecnica, può riassumere quanto segue:

- **Lotto n°1:** Terreni agricoli con entrostanti fabbricati e impianti serricoli in Assemini località "Piri Piri"
Occupato dai debitori eseguiti per svolgimento attività produttiva. Per i titoli si rimanda al 1° quesito, Capitolo 1, paragrafo 1.1., punto "Titolarità e provenienza" pag.12
- **Lotto n°2:** Terreno agricolo con entrostanti fabbricati e impianti serricoli in Assemini località "Bia Manna" (Su Mulinu)
Occupato dai debitori eseguiti per svolgimento attività produttiva. Per i titoli si rimanda al 1° quesito, Capitolo 1, paragrafo 1.2., punto "Titolarità e provenienza" pag.15
- **Lotto n°3:** Appezzamento agricolo in Assemini località "Sa Traia"
Libero.
- **Lotto n°4:** Area urbana edificabile in Assemini Via Milano
Libero, ma con presenza di alcune autovetture non di proprietà dei debitori.
- **Lotto n°5:** Fabbricato abitativo in Assemini, Via Principe di Piemonte 9
Occupato dai debitori eseguiti costituendo abitazione principale. Per i titoli si rimanda al 1° quesito, Capitolo 1, paragrafo 1.5., punto "Titolarità e provenienza" pag.20-21
- **Lotto n°6:** Villetta unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas
Libero





ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie conclusioni nel modo seguente:

1) Relativamente al più probabile valore attuale degli immobili di cui si tratta il sottoscritto si è pronunciato al precedente capitolo 2 par. ff 1, 2, 3, 4, 5, 6 del 1° quesito: alla data della presente consulenza, si prevede il seguente **piano di vendita in lotti**, da cui risulta sinteticamente:

LOTTO N. 1

Terreni agricoli con entrostanti fabbricati e impianti serricoli
in Assemini (CA), località Piri Piri
di pertinenza [REDACTED] (per l'intero)
Occupato dai debitori per svolgimento attività aziendale
⇒ **Il valore commerciale è di € 1.062.000**
⇒ Valore intrinseco fabbricati e impianti serricoli € 465.124

LOTTO N. 2

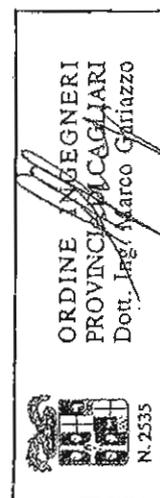
Terreno agricolo con entrostanti fabbricati e impianti serricoli
in Assemini (CA), località Bia Manna
di pertinenza [REDACTED] (per l'intero)
Occupato dai debitori per svolgimento attività aziendale
⇒ **Il valore commerciale è di € 365.000**

LOTTO N. 3

Terreno agricolo in Assemini località Sa Traia
di pertinenza [REDACTED] (per l'intero)
⇒ **Il valore commerciale è di € 10.975**

LOTTO N. 4

Area urbana edificabile in Assemini Via Milano
di pertinenza [REDACTED] (per l'intero)
⇒ **Il valore commerciale è di € 154.800**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 5

Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte
di pertinenza [redacted] (per l'intero)
Soggetto ad oneri sanatoria per €.12.738 (*)
Occupato dai debitori
⇒ Il valore commerciale è di €.303.500 (*)

LOTTO N. 6

Villetta unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas
di pertinenza [redacted] (per l'intero)
Libero
⇒ Il valore commerciale è di €.205.500

2) per quanto riguarda i **mutamenti della situazione ipotecaria e catastale** il sottoscritto, a seguito di ulteriori autorizzati accertamenti effettuati sia presso la CC.RR.II. che l'U.T.E. di Cagliari, si è pronunciato al precedente 2° quesito da pag.98 a pag.119;

3) le **planimetrie generali** dei fondi con entrostanti fabbricati rurali e impianti serricoli (lotto n.1; lotto n.2), sono state rappresentate negli **allegati n°3** (planimetrie di progetto), e **n°4** (aerofotogrammetrie con indicazione abusi) del **II° Volume**; la planimetria del fabbricato uffici/alloggio custode, facente parte dell'azienda agraria in Assemini località Piri Piri (lotto n.1), con indicazione degli abusi commessi, è stata rappresentata, in scala 1/100, nel Volume II° **allegato n°5 - suball.to 5.1**; le unità immobiliari urbane site in Assemini Via Principe di Piemonte, denominata "**Lotto n°5**", e in Quartu S.Elena località geremeas denominata "**Lotto n°6**", risultano censite nel N.C.E.U. come esposto al precedente I° quesito; relativamente al lotto n.5

sono stati, inoltre, rilevati e rappresentati gli abusi commessi, in scala 1/100, nell'allegato n°5, suball. 5.2.

4) per quanto riguarda lo stato locativo degli immobili e relativi eventuali titoli, il sottoscritto si è pronunciato al precedente 4° quesito;

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 123 pagine di carta resa legale e relativi allegati comprendenti documentazione fotografica, visure, frazionamenti, planimetrie, estratti di mappa catastale, elaborati progettuali ed aerofotogrammetrici, normative urbanistiche ed estratti cartografici.

Cagliari 26/05/2003

Il C. T. U.

Ing. Marco Gariazzo

