

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 669/2009 del R.G.E.

promossa da

*[omissis]*



contro

*[omissis]*

v

c



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
LOTTI DIVERSI .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Precisazioni.....	5
Provenienze Ventennali E Formalità pregiudizievoli.....	5
LOTTO 1 .....	5
Descrizione E Confini.....	5
Consistenza .....	5
Stato conservativo.....	6
Destinazione Urbanistica .....	6
LOTTO 3 .....	6
Descrizione E Confini .....	6
Consistenza .....	6
Stato conservativo.....	6
Destinazione Urbanistica .....	6
LOTTO 4 .....	7
Descrizione E Confini.....	7
Consistenza .....	7
Stato conservativo.....	7
Destinazione Urbanistica .....	7
LOTTO 5 .....	7
Descrizione E Confini.....	7
Consistenza .....	8
Stato conservativo.....	8
Destinazione Urbanistica .....	8
LOTTO 6 .....	8
Descrizione E Confini.....	8
Consistenza .....	9
Stato conservativo.....	9
Destinazione Urbanistica .....	9
••• DESCRIZIONE EDIFICIO .....	9
••• Stato conservativo EDIFICIO .....	10
••• Consistenza EDIFICIO .....	10
••• Parti Comuni .....	11
••• Regolarità edilizia EDIFICIO .....	11
••• Stato di occupazione EDIFICIO.....	12

••• Vincoli od oneri condominiali EDIFICIO.....	12
••• Patti EDIFICIO .....	12
••• Servitù, censo, livello, usi civici EDIFICIO .....	12
LOTTO 7 (opz.) .....	12
Descrizione E Confini.....	12
Consistenza .....	12
Stato conservativo.....	13
Destinazione Urbanistica .....	13
STIMA.....	13
LOTTO 1 .....	13
LOTTO 3 .....	13
LOTTO 4 .....	14
LOTTO 5 .....	14
LOTTO 6 .....	15
LOTTO 7 (opz.) .....	19



## INCARICO

In data 12/04/2022, il sottoscritto Ing. Branca Andrea, con studio in Via Fermi, 16 - 09126 - Cagliari (CA), email andreabr@tiscali.it, PEC andrea.branca@ingpec.eu, Tel. 349.7847205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Come è possibile evincere dal numero di registro dell'esecuzione, essa è risalente ad oltre dodici anni fa. Nel giugno 2012 è stata depositata agli atti una precedente perizia che ha illustrato egregiamente lo stato dei beni pignorati e ne ha determinato il valore. Tale nuova perizia si è resa necessaria al fine di aggiornare la stima di tali beni e renderli più appetibili sul mercato dopo 15 tentativi di vendita andati deserti. Ad oggi, dei 7 Lotti posti originariamente in vendita, è stato trasferito unicamente il Lotto n°2 nel 2014.

I beni oggetto di pignoramento, già suddivisi in lotti, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto n°1** - In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 5.824 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 2990.
- **Lotto n°3** - In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 14.035 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 44.
- **Lotto n°4** - In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 967 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3026.
- **Lotto n°5** - In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 1.359 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3028.
- **Lotto n°6** - In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 5.414 circa, sito in località "Palmari", con entrostante fabbricato disposto su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3031.

Il Lotto n°7, inizialmente ricompreso tra i beni pignorati ed in vendita, ovvero In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 3.717 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3032, non è stato inserito nell'elenco dei beni di cui aggiornare la stima contenuto nella nomina del sottoscritto. A parere dello scrivente deve essersi trattato di una svista, in quanto detto bene è in continuità con gli altri ed è sicuramente conveniente porlo in vendita (istanza in tal senso è stata formulata in data 01/09/2022, ma non è stata fornita risposta). Per completezza viene incluso nella perizia, lasciando alla decisione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione se considerarlo o meno.

Si fa notare inoltre che, come riportato negli atti reperiti in Comune, sia la Ditta lottizzante che il Comune stesso concordassero nell'assoluta necessità di allineare il frazionamento catastale a quanto previsto dal Piano Particolareggiato "Palmari" (si veda la tav. R degli elaborati grafici). La Ditta fece predisporre l'aggiornamento catastale ma esso non fu mai presentato in catasto. In data 13/09/2022 è stata presentata istanza per procedere in proposito e per accatastare l'edificio, ma non è stata fornita risposta. All'istanza era allegato un preventivo per la prestazione tecnica di aggiornamento catastale, pari a circa Euro 4.400,00 oltre IVA.

## LOTTI DIVERSI

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Non ne è richiesta la verifica in quanto già effettuata all'atto nella precedente perizia.

### PRECISAZIONI

---

Per una completa identificazione dei beni oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias (SU), nel territorio del quale si trovano ubicati gli immobili, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche ai progetti approvati.

Sono stati effettuati due accessi agli atti, uno nell'archivio storico ed uno nell'archivio attuale, in quanto le pratiche edilizio-urbanistiche che si sono succedute nel tempo sono contenute in parte nell'uno ed in parte nell'altro. È stata reperita nell'archivio attuale la documentazione depositata in Comune e successiva al 2012, anno di redazione della precedente perizia di stima. Si è altresì consultato il S.I.T. del Comune di Iglesias al fine di reperire le eventuali modifiche intercorse alla destinazione urbanistica dei terreni senza gravare la procedura di ulteriori costi per l'emissione di certificazioni aggiornate.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 20/07/2020 alle ore 14,00 nell'immobile oggetto di perizia di cui al Lotto 6, in loc. Palmari ad Iglesias (SU), alle quali ha presenziato il sig. rappresentante del custode nominato I.V.G.

Si attesta la conformità dei beni pignorati con lo stato attuale dei beni oggetto di sopralluogo e con la loro descrizione.

### PROVENIENZE VENTENNALI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Non ne è richiesta la verifica in quanto già effettuata all'atto nella precedente perizia.

## LOTTO 1

---

### DESCRIZIONE E CONFINI

---

In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 5.824 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 2990.

È ivi indicato come Mandorleto di classe 2 - R.D. Euro: 31,58 R.A. Euro: 15,04. I titolari catastali corrispondono e quelli reali.

Detto terreno, dalla forma irregolare, confina a NORD con la strada comunale denominata Via Giusti (particella 2991), a SUD con il terreno individuato alla particella 2154 (anch'essa pignorata a suo tempo, già venduta e ora intestata ad altra ditta), a EST con il terreno individuato alla particella 3032 intestato alla [omissis] e ad OVEST con il terreno individuato alla particella 2153 intestato ad altra ditta.

### CONSISTENZA

---

Il terreno ha una superficie pari a circa 5.824 mq.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno presenta una conformazione in pendenza verso sud e pare che su di esso siano stati depositati i volumi di terreno scavati negli altri lotti. È ricoperto di vegetazione spontanea.

È recintato al confine con la strada comunale mediante recinzione ad altezza variabile fatta in blocchetti di cemento e rete metallica, mentre lungo il confine ad Ovest mediante semplice rete metallica sorretta da paletti infissi nel terreno.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il mappale ricade in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO del vigente PRG.

### LOTTO 3

---

---

#### DESCRIZIONE E CONFINI

---

In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 14.035 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 44.

È ivi indicato come Mandorleto di classe 2 - R.D. Euro: 76,11 R.A. Euro: 36,24. Partita 3616. I titolari catastali corrispondono e quelli reali.

Detto terreno, dalla forma irregolare, confina a NORD il terreno individuato alla particella 3032 intestato alla S.P.I.M. s.r.l., a SUD con il terreno individuato alla particella 2064 intestato ad altra ditta, a EST con i terreni individuati alle particelle 1380 e 70 intestati ad altra ditta e ad OVEST con il terreno individuato alla particella 2154 intestato ad altra ditta.

#### CONSISTENZA

---

Il terreno ha una superficie pari a circa 14.035 mq.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno presenta una conformazione in pendenza, anche accentuata, verso sud ed è ricoperto di vegetazione spontanea anche a medio-alto fusto, soprattutto lungo il lato ad Est.

È recintato lungo i confini ad Ovest e Sud mediante semplice rete metallica sorretta da paletti infissi nel terreno.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il mappale ricade in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO del vigente PRG.

## LOTTO 4

### DESCRIZIONE E CONFINI

In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 967 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3026.

È ivi indicato come Seminativo Arboreo di classe 2 - R.D. Euro: 3,50 R.A. Euro: 2,75. I titolari catastali corrispondono e quelli reali.

Detto terreno, dalla forma pseudoregolare trapezia, confina a NORD con la strada comunale denominata Via Ada Negri (particella 3025), a SUD ed OVEST con il terreno individuato alla particella 3027 costituente la viabilità di Piano ed a EST con il terreno individuato alla particella 2713 (lotto 1 del Piano "Palmari") sul quale sorge il centro per l'impiego ASPAL di Iglesias ed intestato ad altra ditta.

### CONSISTENZA

Il terreno ha una superficie pari a circa 967 mq.

### STATO CONSERVATIVO

Il terreno presenta una conformazione in pendenza verso Est. Su di esso sono stati eseguiti a suo tempo gli scavi di sbancamento necessari all'edificazione delle fondazioni dell'edificio assentito e previsto dal Piano. È parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea.

È recintato sui quattro lati mediante semplice rete metallica sorretta da paletti infissi nel terreno, su due file nel tratto confinante con la Via Ada Negri.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il mappale ricade in zona urbanistica omogenea "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO del vigente PRG, e ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona "G" in località Palmari, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31 ottobre 2003 e successiva variante sostanziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30 novembre 2009. In tale Piano Particolareggiato era indicato come facente parte del Lotto n.2.

Su di esso doveva insistere l'edificio per servizi socio-sanitari autorizzato con concessione edilizia n. 136 del 14/09/2004. Tale concessione è ormai scaduta. Il volume assentito da P.P. è pari a 6.115 mc con 464 mq di area di sedime.

## LOTTO 5

### DESCRIZIONE E CONFINI

In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 1.359 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3028.

È ivi indicato come Seminativo Arboreo di classe 2 - R.D. Euro: 4,91 R.A. Euro: 3,86. I titolari catastali corrispondono e quelli reali.

Detto terreno, dalla forma pseudoregolare rettangolare, confina a NORD con la strada comunale denominata Via Ada Negri (particella 3025), a SUD ed EST con il terreno individuato alla particella 3027 costituente la viabilità di Piano e ad OVEST con i terreni individuati alle particelle 3688, 3066 e 1026 ed intestati ad altre ditte.

#### CONSISTENZA

---

Il terreno ha una superficie pari a circa 1.359 mq.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno presenta una conformazione pianeggiante. È parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea.

È recintato sui lati a NORD ed OVEST mediante semplice rete metallica sorretta da paletti infissi nel terreno. Si fa notare che la delimitazione lato OVEST è stata attualmente traslata di 4-5 metri per consentire l'accesso laterale alle proprietà poste nei lotti limitrofi. Si segnalano anche aperture abusive ricavate lungo la medesima recinzione che consentono l'accesso indiscriminato all'area.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il mappale ricade in zona urbanistica omogenea "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO del vigente PRG, e ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona "G" in località Palmari, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31 ottobre 2003 e successiva variante sostanziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30 novembre 2009. In tale Piano Particolareggiato era indicato come facente parte del Lotto n.3.

Su di esso doveva insistere l'edificio per servizi ricettivi autorizzato con concessione edilizia n. 137 del 14/09/2004. Tale concessione è ormai scaduta. Il volume assentito da P.P. è pari a 10.691 mc con 516 mq di area di sedime.

### LOTTO 6

---

#### DESCRIZIONE E CONFINI

---

In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 5.414 circa, sito in località "Palmari", con entrostante fabbricato disposto su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3031.

Il terreno è ivi indicato come Seminativo Arboreo di classe 2 - R.D. Euro: 19,57 R.A. Euro: 15,38.

Il fabbricato non è stato a suo tempo accatastato. I titolari catastali corrispondono e quelli reali.

Detto terreno, dalla forma irregolare, confina a NORD con la strada comunale denominata Via Giusti (particella 2991), a SUD con il terreno individuato alla particella 2154 (anch'essa pignorata a suo

tempo e già venduta), a EST con il terreno individuato alla particella 3032 intestato alla [omissis] e ad OVEST con il terreno individuato alla particella 2153 intestato ad altra ditta.

## CONSISTENZA

---

Il terreno ha una superficie pari a circa 5.414 mq.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno presenta una conformazione in pendenza verso sud ed in parte è stato regolarizzato e modellato con l'ausilio di mezzi meccanici. È parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea che, all'atto del sopralluogo, risultava essere stata sfalciata per prevenire gli incendi.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il mappale ricade in zona urbanistica omogenea "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO del vigente PRG, e ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona "G" in località Palmari, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31 ottobre 2003 e successiva variante sostanziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30 novembre 2009.

In tale Piano Particolareggiato era indicato come facente parte del Lotto n.4.

Su di esso insiste l'edificio per uffici e servizi commerciali autorizzato con concessione edilizia n. 25 del 02/03/2004. L'edificio, di cui si tratterà nei successivi paragrafi, è stato edificato solo in parte e mai completato. Per tale struttura è stata poi rilasciata la concessione edilizia n. 02 del 16/01/2014, allegata alla presente, in accertamento di conformità, nella quale è stato richiesto anche il cambio di destinazione d'uso a servizi sanitari. L'edificio non è stato completato e anche tale concessione è scaduta. Il volume assentito da P.P. è pari a 13.762 mc con 2.279 mq di area di sedime.

## ••• DESCRIZIONE EDIFICIO

---

L'edificio, che sorge in posizione centrale rispetto al lotto, consta di un piano seminterrato e due piani fuori terra. Le sue dimensioni sono pseudorettangolari con lati pari a circa 60 x 40 metri. Lo spigolo a nord-est consta di una parte mancante, avente dimensioni pari a circa 11 x 11 metri, nella quale si sarebbero dovuti ospitare i sistemi di comunicazione verticale verso il piano primo (scale e ascensori), mai realizzati. L'area di sedime complessiva è pari a circa 2.280 mq. Considerando la quota del pavimento del piano seminterrato come quota zero, l'altezza complessiva del fabbricato è pari a circa 12,5 metri. Il piano primo, avente conformazione a C, ospita un'ampia terrazza di circa 1100 mq.

La struttura portante è di tipo prefabbricato, con pilastri aventi sezione quadrata/rettangolare, travi aventi sezione a T rovescia o a L, solai intermedi costituiti da tegoli isostatici a Pigreco appoggiati sulle travi e copertura in tegoli abbinati a coppelle coibentate. Le pareti esterne sono anch'esse di tipo prefabbricato a finitura leggermente granigliata faccia a vista.

Esternamente, adiacente alla zona dedicata alle scale, è presente un tapis-roulant che avrebbe dovuto collegare il piano seminterrato adibito a garages col piano terra.

Il prospetto frontale è caratterizzato da una ampia vetrata a nastro posta al piano terra. Gli altri prospetti presentano invece singole aperture in posizione sparsa. Il piano primo è caratterizzato invece da finestre a nastro sui quattro prospetti.

Sono state allegate alla presente le tavole tecniche relative all'ultima concessione del 2014, dalle quali si può determinare la distribuzione interna prevista, coincidente solo in parte con quanto già realizzato e previsto nel vecchio progetto di cui alla concessione n°25/04. Dovendo descrivere quanto previsto dal progetto in maniera sommaria, è possibile dire che il piano terra era destinato a servizi medici/ambulatoriali, mentre il piano primo alle camere di degenza.

### ••• STATO CONSERVATIVO EDIFICIO

L'immobile in oggetto è in stato di abbandono oramai da anni. Sono evidenti segni di effrazione, di vandalismo, di danneggiamento e di furti relativamente a quanto a suo tempo posato ed asportabile (infissi). L'interno è oramai diventato regno dei volatili che lo hanno in larga parte impregnato di guano.

Nel piano seminterrato, sgombro, sono stati depositati diversi rifiuti e/o sfridi di cantiere. Il piano terra, che risulta accessibile, presenta segni di infiltrazioni meteoriche in diversi punti nonché, come già detto, segni di attività umane (graffiti, segni di accensione di fuochi, danneggiamenti). Si ipotizza che il piano primo non presenti segni di vandalismo unicamente perché non raggiungibile. Il tapis roulant esterno è stato danneggiato.

Allo stato attuale, oltre che la struttura portante, sono stati realizzate alcune tramezzature al piano terra ed al primo piano, nonché posati gli infissi relativi all'ampia vetrata sul prospetto principale. Sono stati inoltre posati alcuni infissi interni, in parte smurati e rubati. I muri al piano terra facenti parte dell'area di vendita da adibire a supermarket sono in parte stati intonacati e rivestiti, quando necessario, con piastrelle. I restanti tramezzi non sono intonacati. Nella medesima zona supermarket è stato realizzato il pavimento, posato su massetto.

Le strutture in conglomerato cementizio prefabbricato, nonostante gli anni di abbandono e i segni su di esse legati a vandalismo, infiltrazioni o esposizione agli agenti atmosferici, si trovano ancora in ottime condizioni "statiche", indice di pregevole fattura produttiva. Non sono state rinvenute parti danneggiate e i coprifermo sono ancora perfettamente integri.

La distribuzione interna che è in parte stata realizzata nei due piani, terra e primo, rispecchia il progetto di cui alla concessione edilizia n°25/04, che prevedeva la realizzazione di un edificio adibito ad uffici e attività commerciali. La proprietaria [omissis] ha poi richiesto ed ottenuto la concessione edilizia n° 2 del 16/01/2014, successiva quindi alla data di redazione della prima perizia agli atti, per la realizzazione di una struttura per servizi sanitari.

Non ha quindi molto senso la determinazione delle superfici nette relative allo stato di fatto che, per forza di cose, non è compatibile con l'ultimo progetto approvato e concesso. Si determineranno quindi unicamente le superfici commerciali, ovvero quelle lorde, sulle quali si deve basare l'operazione di stima.

### ••• CONSISTENZA EDIFICIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza netta	Piano
Piano seminterrato	-	2.270 mq	0,50	1.135 mq	2,90 m	ST
Piano terra	-	2.280 mq	1,00	2.280 mq	4,40 m	PT
Piano primo	-	1.268 mq	1,00	1.268 mq	3,00 m	1P
Terrazza	-	1.012 mq	0,70	202,40 mq	3,00 m	1P

Totale superficie convenzionale:	4.885,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4.885,40 mq	SUP.CONV.1

Includendo anche la superficie dell'area, intesa come pertinenza esclusiva del fabbricato, si ottiene:

Superficie senza area, da tabella precedente				4.885,40 mq		
Area del lotto al netto del costruito	3.134 mq	3.134 mq	0,20	626,80 mq		
Totale superficie convenzionale:				5.512,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5.512,20 mq		SUP.CONV.2

Il volume fuori terra attualmente edificato è pari a 13.442 mc. Il volume delle parti interrato è pari a 6.583 mc.

La determinazione delle superfici segue il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1), come riportato anche sul manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei locali accessori viene omogeneizzata al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale, al 25% qualora non comunicanti. Le superfici scoperte o assimilabili vengono computate al 20%.

### ••• PARTI COMUNI

L'immobile non possiede parti comuni con altri immobili.

### ••• REGOLARITÀ EDILIZIA EDIFICIO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile in quanto non ancora completato.

Dopo aver effettuato una ricerca documentale presso gli archivi del Comune di Iglesias, per verificare la vecchia documentazione ed acquisire quanto agli atti e successivo alla redazione della precedente perizia, sono state reperite gli allegati tecnici e la relazione relativi all'ultimo atto autorizzativo.

Gli atti autorizzativi relativi all'edificio in esame sono quindi:

- concessione edilizia n.25 del 02/03/2004. Tale concessione è scaduta
- concessione edilizia n.02 del 16/01/2014 - in accertamento di conformità e cambio di destinazione d'uso da commerciale a servizi sanitari. Tale concessione è scaduta.

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile ha consentito di riscontrare la corrispondenza con quanto autorizzato nel corso degli anni. Nel complesso l'immobile risulta autorizzato e quindi si può attestare la sua regolarità urbanistico-edilizia.

Qualora lo si volesse completare, sia come struttura sanitaria o con qualsiasi altra destinazione d'uso compatibile con il P.R.G., andrebbe richiesta una nuova concessione edilizia.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esistenti.

#### **••• STATO DI OCCUPAZIONE EDIFICIO**

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

#### **••• VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI EDIFICIO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **••• PATTI EDIFICIO**

Non presenti.

#### **••• SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI EDIFICIO**

Sul bene pignorato, ad oggi, non esistono vincoli di sorta. L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO 7 (OPZ.)

#### **DESCRIZIONE E CONFINI**

In Comune di Iglesias: piena proprietà del terreno della superficie di mq 3.717 circa, sito in località "Palmari" distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 701 Mappale 3032.

É ivi indicato come Seminativo Arboreo di classe 2 - R.D. Euro: 13,44 R.A. Euro: 10,56. I titolari catastali corrispondono e quelli reali.

Detto terreno, dalla forma irregolare a C rovesciata, confina a NORD con la strada comunale denominata Via Giusti (particella 2989), con il terreno individuato alla particella 3032 intestato alla ..... , a SUD con il terreno individuato alla particella 2154 (anch'essa pignorata a suo tempo e già venduta) e con i terreni individuati alle particelle 2990 e 44 intestate alla S ..... , a EST con il terreno individuato alla particella 1380 intestato ad altra ditta e ad OVEST con il terreno individuato alla particella 2990 intestato alla :

#### **CONSISTENZA**

Il terreno ha una superficie pari a circa 3.717 mq.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno presenta una conformazione in pendenza, anche accentuata, verso sud ed è ricoperto di vegetazione spontanea anche a medio-alto fusto, soprattutto lungo il lato ad Est.

È recintato al confine con la strada comunale mediante recinzione ad altezza variabile fatta in blocchetti di cemento e rete metallica, mentre lungo il confine ad Est mediante semplice rete metallica sorretta da paletti infissi nel terreno.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il mappale ricade in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO del vigente PRG.

## STIMA

---

Prima di procedere alla stima dei beni occorre, in quanto funzionale alle successive operazioni, ripartire sui vari lotti il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che, come da convenzione del P.P. "Palmari", devono essere a carico dei lottizzanti con successiva cessione gratuita al Comune di Iglesias.

Stima del costo delle opere di urbanizzazione come da computo allegato al P.P. = €. 90.011,49.

Adeguamento di tale costo all'attualità (maggiorazione del 27,4%) = €. 114.674,64.

Superficie comparto P.P. "Palmari" = 11.215 mq

Incidenza oneri di urbanizzazione a mq di superficie di lotto = €. 114.674,64 / 11.215 mq = €. 10,22 /mq.

### LOTTO 1

---

Il terreno (5.824 mq) non ha capacità edificatoria in quanto ricade in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO, ed è quindi destinato a verde urbano attrezzato a servizio delle attività previste nel P.P. "Palmari".

Il suo valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie del terreno per un valore a mq che, in base a stime di mercato, si può stimare in €. 6,00 /mq. Si ottiene dunque:

$$V_{\text{lotto1}} = 5.824 \text{ mq} \times \text{€} 6,00 \text{ €/mq} = \text{€} 34.950,00 \text{ arrotondato}$$

### LOTTO 3

---

Il terreno (14.035 mq) non ha capacità edificatoria in quanto ricade in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO, ed è quindi destinato a verde urbano attrezzato a servizio delle attività previste nel P.P. "Palmari".

Il suo valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie del terreno per un valore a mq che, in base a stime di mercato, si può stimare in €. 6,00 /mq. Si ottiene dunque:

$$V_{\text{lotto3}} = 14.035 \text{ mq} \times \text{€} . 6,00 / \text{mq} = \text{€} . 84.210,00$$



#### LOTTO 4

Il terreno (967 mq) ricade in zona urbanistica omogenea "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO del vigente PRG, e ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona "G" in località Palmari. È consentita l'edificazione di edifici per attività compatibili con il P.P.

Il suo valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie del terreno per l'importo a mq che ne rappresenta il valore unitario.

Seguendo il ragionamento di cui al Lotto 6 - Metodi 1 e 4, è possibile ricavare:

Costo a mq per edifici socio-sanitari (previsti nel lotto): € . 750,00 /mq

Attualizzazione ad oggi: € . 750,00 /mq x 1,82 = € . 1.365,00 /mq

Valore unitario area: € . 1.365,00 /mq x 12% = € . 163,80 /mq

Valore unitario comprensivo di utile del promotore: € . 163,80 /mq x 1,0354 = € . 169,59 /mq

Si ottiene dunque:

$$V_4 = 967 \text{ mq} \times \text{€} . 169,59 / \text{mq} = \text{€} . 163.993,53$$

A questo valore va detratta l'incidenza delle opere di urbanizzazione che, per il lotto in esame, è pari a:

$$V_{\text{urb4}} = 967 \text{ mq} \times \text{€} . 10,22 / \text{mq} = \text{€} . 9.882,74$$

Si ha infine

$$V_{\text{lotto4}} = V_4 - V_{\text{urb}} = \text{€} . 163.993,53 - \text{€} . 9.882,74 = \text{€} . 154.110,00 \text{ arrotondato}$$

NOTA: non si aggiunge al valore del terreno il costo/valore dello scavo a larga sezione eseguito a suo tempo sul lotto, in quanto non è certo che sia funzionale all'ipotetica costruzione che dovesse edificarsi, ma addirittura potrebbe costituire causa di maggiori costi.

#### LOTTO 5

Il terreno (1.359 mq) ricade in zona urbanistica omogenea "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO del vigente PRG, e ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato in zona "G" in località Palmari. È consentita l'edificazione di edifici per attività compatibili con il P.P.

Il suo valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie del terreno per l'importo a mq che ne rappresenta il valore unitario.

Seguendo il ragionamento di cui al Lotto 6 - Metodi 1 e 4, è possibile ricavare:

Costo a mq per edifici ricettivi a 4 stelle (previsti nel lotto): € . 720,00 /mq

Attualizzazione ad oggi: € . 720,00 /mq x 1,82 = € . 1.310,40 /mq

Valore unitario area: € . 1.310,40 /mq x 12% = € . 157,25 /mq

Valore unitario comprensivo di utile del promotore: € . 157,25 /mq x 1,0354 = € . 162,82 /mq



Si ottiene dunque:

$$V_5 = 1.359 \text{ mq} \times \text{€} . 162,82 / \text{mq} = \text{€} . 221.272,38$$

A questo valore va detratta l'incidenza delle opere di urbanizzazione che, per il lotto in esame, è pari a:

$$V_{urb5} = 1.359 \text{ mq} \times \text{€} . 10,22 / \text{mq} = \text{€} . 13.888,98$$

Si ha infine

$$V_{lotto5} = V_4 - V_{urb} = \text{€} . 221.272,38 - \text{€} . 13.888,98 = \text{€} . 207.385,00 \text{ arrotondato}$$

## LOTTO 6

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. È da rimarcare che l'immobile, pur non essendo accatastato, appartiene potenzialmente a quelle unità immobiliari definite a destinazione speciale e particolare (cat. D ed E). È possibile attualmente accatastarlo come immobile in corso di costruzione al momento non utilizzabile.

Per gli immobili a destinazione speciale, il Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano, approvato con d.P.R. 10 dicembre 1949 n. 1142, individua due procedimenti di stima, uno di tipo diretto ed uno di tipo indiretto. Il primo si applica maggiormente in presenza di un fiorente mercato locativo degli immobili da valutare, il secondo si esplicita tramite la determinazione dei due elementi fondamentali, quali il capitale fondiario e il saggio di fruttuosità. Il valore del capitale fondiario si identifica in questo caso nel valore di costo di ricostruzione deprezzato. In sintesi questo procedimento prevede la stima del capitale fondiario come costo di ricostruzione deprezzato dell'unità immobiliare a cui applicare un saggio di fruttuosità. Va considerato che la possibilità di utilizzare gli approcci reddituale e di mercato è limitata dalla particolarità e singolarità degli immobili in argomento da cui consegue la limitatezza dello stock complessivo di riferimento e la scarsità di elementi di confronto. Per questo motivo il costo di riproduzione deprezzato è l'approccio prevalente nella determinazione della rendita degli immobili appartenenti alle categorie D ed E.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima di un bene unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Iglesias (SU) - Località Palmari.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno del lotto individuato al catasto terreni al Fg. 701 Part. 3031 (54 are 14 ca = 5.414 mq) ed è classificato come D/4 (case di cura ed ospedali). L'area è classificata urbanisticamente come "G" DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ . 2.698.000,00**, che è stato ricavato come media dei valori ottenuti in base a 4 metodi di stima basati su parametri differenti, di seguito esplicitati.

**METODO 1: COSTO DI RIPRODUZIONE** (parametro a mq. di superficie).

Questo metodo fornisce un limite inferiore del prezzo di stima, in quanto finalizzato alla determinazione della rendita catastale, che notoriamente prende come riferimento valori inferiori rispetto a quelli di mercato.

Il valore complessivo del fabbricato è stato ricavato moltiplicando la superficie convenzionale SUP.CONV.1, così come calcolata seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio, per il valore a mq di riferimento ricavato dal prezzario di massima per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (dic. 2018 - Cagliari), stimato per il biennio censuario di riferimento 1988/89 mediamente pari ad €. 750,00 per un immobile a destinazione sanitaria (tale costo comprende, oltre che il costo di realizzazione a nuovo delle strutture, anche le spese tecniche, gli oneri concessori e di urbanizzazione etc). In tale valore non sono compresi gli impianti a destinazione particolare che dal 2016 non concorrono più a determinare la rendita catastale.

Il valore del fabbricato è quindi pari a 4.885,40 mq x €. 750/mq = €. 3.664.050,00.

Il valore complessivo dell'area è stato ricavato moltiplicando la sua superficie complessiva per il valore a mq, ricavato dal suddetto prezzario, per le aree del Sulcis-Iglesiente. Tenendo conto delle indicazioni riportate nell'allegato II della circolare n.6 del 2012 dell'Agenzia del territorio, tale valore non può essere inferiore, in assenza di dati storici, al 12% del costo di costruzione a nuovo, e lo si pone dunque pari ad €. 90,00/mq. Il valore tiene conto dell'attualizzazione rispetto al periodo censuario di riferimento 1988/89, che indicava valori compresi tra €. 15 e 35/mq.

Il valore dell'area è quindi pari a 5.414 mq x €. 90,00/mq = €. 487.260,00.

Sommando questi due valori si ottiene €. 3.664.050,00 + €. 487.260,00 = €. 4.151.310,00.

Non vengono effettuati deprezzamenti perché il costruito dopo il biennio di riferimento va considerato come nuovo. Va però considerato che l'edificio non è completato. Ricavando dalla letteratura tecnica (DEI Tipologie edilizie 2019) una incidenza percentuale media delle componenti edilizie realizzate per opere simili, aree esterne comprese, è possibile ottenere una percentuale ragionevole di deprezzamento complessivo del 57,27%, ottenendo

$$€. 4.151.310,00 \times (100\% - 57,27\%) =$$

$$€. 4.151.310,00 \times 42,73\% = €. 1.773.854,76$$

Al valore così ottenuto va applicato l'utile del promotore. Tale utile, che costituisce il profitto complessivo comprensivo degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, rappresenta l'elemento necessario ad assicurare la coerenza tra l'approccio di costo e quello di mercato, giacché i valori di mercato e di costo di produzione identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto. Tale utile può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989, ovvero pari al 12,44%.

Nel caso in esame esso vale il 12,44% di €. 1.773.854,76, ovvero €. 220.667,53.

Complessivamente si ottiene: €. 1.994.522,29 = **VALORE PARZIALE DI STIMA N.1**

## METODO 2: STIMA SINTETICA COMPARATIVA CON VALORI DI RIFERIMENTO OMI

Questo metodo, con i limiti prima esposti e legati all'assenza di un fiorente mercato per gli immobili simili, fornisce un valore del prezzo di stima basato su valori di mercato oggettivi mediamente determinati.

Il valore complessivo del fabbricato è stato ricavato moltiplicando la superficie convenzionale SUP.CONV.2, così come calcolata seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio, per il valore a mq di riferimento ricavato mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Iglesias (2° sem. 2021). Il valore di riferimento MEDIO considerato (per la zona D1 periferia - strutture commerciali, le più affini disponibili) è pari ad €. 1.000,00 /mq e tiene già in conto lo stato complessivo in cui versa il fabbricato. Esso va però ridotto per via del fatto che la struttura non è completa. Per le stesse considerazioni su esposte è possibile ridurre del 57,27% tale valore, ottenendo un valore di €. 427,30/mq.

Moltiplicando la SUP.CONV.2, pari a 5.512,20 mq per il valore unitario ricavato si ottiene un valore di €. **2.355.363,06 = VALORE PARZIALE DI STIMA N.2**

## METODO 3: COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (parametro a mc. di volume)

Questo metodo fornisce un valore del prezzo di stima basato su un parametro di costo per unità di volume, attualizzato ad oggi.

Il valore complessivo del fabbricato è stato ricavato moltiplicando il suo volume vuoto per pieno per il costo di costruzione a mc. di un edificio di tipo sanitario. Tale valore è stato desunto dal confronto di valori parametrici di riferimento (delibera del Consiglio degli ingegneri di Oristano del 08/10/2007, tabelle costi ordine ingegneri di Grosseto del 2020 e tabelle dei costruttori di Napoli del 2020) che, in riferimento ad edifici nuovi, indicano un valore medio di €. 520,00 /mc attualizzato ad oggi.

Le tabelle indicano inoltre di diminuire i costi del 10% se la volumetria supera i 3000 mc, e del 50% per i piani interrati. Si ottiene quindi un valore di €. 468,00/mc per le parti fuori terra e di €. 260,00/mc per il piano interrato.

Il valore del fabbricato a nuovo è quindi pari a:

$$(13.442 \text{ mc} \times \text{€} . 468,00/\text{mc}) + (6.583 \text{ mc} \times \text{€} . 260,00/\text{mc}) = \text{€} . 8.002.436,00.$$

In questo caso va inoltre applicato il coefficiente di deprezzamento, in quanto il costo a mc. utilizzato è riferito al nuovo e ad oggi. Tale coefficiente, ricavato in base al metodo riportato nella circolare n.6 del 2012 dell'Agenzia del territorio, vale

$$C_d = 100\% - D_{\%}, \text{ dove}$$

$$D_{\%} = [(A+20)^2/140] - 2,86 \text{ (deprezzamento percentuale del valore a nuovo)}$$

$$A = 100 \times VT_g/VT_u \text{ (anni edificio in percentuale della vita utile).}$$

Considerando:

$$VT_u - \text{vita utile} = 70 \text{ anni};$$

$$VT_g = \text{anni edificio} = 13 \text{ anni (costruzione datata anno 2009), si ricava}$$

$$A = 18,57;$$

$$D_{\%} = 7,76\%;$$

$$C_d = 92,24\%.$$

Si ottiene dunque il valore del fabbricato deprezzato = €. 8.002.436,00 x 92,24% = €. 7.381.446,97.

L'equivalente costo a mq si ottiene dividendo tale valore per i mq convenzionali, ovvero per 4.885,40 mq, ottenendo €. 1.510,92/mq.

Il valore complessivo dell'area è stato ricavato con lo stesso procedimento di cui al metodo 1, ed è quindi pari a 5.414 mq x €. 1.510,92/mq x 12% = €. 981.614,29.

Complessivamente si ottiene €. 7.381.446,97 + €. 981.614,29 = €. 8.363.061,26

Essendo il fabbricato non completato si ha infine €. 8.363.061,26 x 0,4273 = €. 3.573.536,07

Si ottiene dunque: €. **3.573.536,07** = **VALORE PARZIALE DI STIMA N.3**

#### **METODO 4: COSTO DI RIPRODUZIONE ATTUALIZZATO** (parametro a mq. di superficie).

Ripetendo quanto riportato al metodo 1, ma attualizzando ad oggi i parametri di costo riferiti al biennio censuario di riferimento 1988/89, si ottiene:

Coefficiente di attualizzazione ricavato dalle tabelle ISTAT di adeguamento del prezzo di costruzione di un fabbricato residenziale, tendenzialmente e prudenzialmente più basso di quello relativo ad un capannone industriale, dal 1990 al 2022: 1,821.

Coefficiente di deprezzamento  $C_d = 92,24\%$  (v. metodo 3).

Valore del fabbricato attualizzato e deprezzato = 4.885,40 mq x €. 750/mq x 1,821 x 92,24% = €. 6.154.469,61, cui corrisponde un costo a mq di €. 1.259,77.

Valore dell'area attualizzato = 5.414 mq x €. 1.259,77/mq x 12% = €. 818.447,37.

Sommando questi due valori si ottiene €. 6.154.469,61 + €. 818.447,37 = €. 6.972.916,98.

Essendo il fabbricato non completato si ha €. 6.972.916,98 x 0,4273 = €. 2.979.527,43

L'utile del promotore è assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nell'anno di costruzione 2009 come ricavato dalle tabelle pubblicate dalla Banca d'Italia, ovvero pari al 3,54%.

Nel caso in esame esso vale il 3,54% di €. 2.979.527,43, ovvero €. 105.475,27.

Complessivamente si ottiene: €. **3.085.002,70** = **VALORE PARZIALE DI STIMA N.4**

Si può dunque calcolare il valore medio di questi quattro valori di stima ricavati con metodi diversi.

Si ottiene: (€. 1.994.522,29 + €. 2.355.363,06 + €. 3.573.536,07 + €. 3.085.002,70) / 4 = €. **2.752.113,53** = **PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA**

Ad esso vanno invece a sottrarsi le spese per la realizzazione delle urbanizzazioni che, per il lotto in esame, valgono 5.414 mq x €. 10,22 /mq = €. 54.331,08.

Valore immobile	€. 2.752.113,53
TOTALE	€. 2.752.113,53
A detrarre costo opere di urbanizzazione (1,97 % circa)	€ 54.331,08
<b>VALORE COMPLESSIVO DI STIMA</b>	<b>€. 2.697.973,53</b>
<b>ARROTONDATO A</b>	<b>€. 2.698.000,00</b>

Rispetto al valore stimato nella vecchia perizia, quello attuale, tenendo conto di un aumento sia della vetustà del fabbricato ma anche del suo valore di costruzione, risulta incrementato di circa il 9%.

#### LOTTO 7 (OPZ.)

Il terreno (3.717 mq) non ha capacità edificatoria in quanto ricade in zona urbanistica omogenea "I3H2" VERDE PRIVATO, ed è quindi destinato a verde urbano attrezzato a servizio delle attività previste nel P.P. "Palmari".

Il suo valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie del terreno per un valore a mq che, in base a stime di mercato, si può stimare in €. 6,00 /mq. Si ottiene dunque:

$$V_{\text{lotto1}} = 3.717 \text{ mq} \times €. 6,00 /\text{mq} = €. 22.300,00 \text{ arrotondato}$$

Riassumendo per i 7 lotti, il valore di stima è:

LOTTO 1	€. 34.950,00
LOTTO 3	€. 84.210,00
LOTTO 4	€. 154.110,00
LOTTO 5	€. 207.385,00
LOTTO 6	€. 2.698.000,00
LOTTO 7 (opz.)	€. 22.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 27/10/2022

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Branca Andrea



  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 24 Foto - Fascicolo fotografico (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ Estratto di mappa e visure catastali (Aggiornamento al 23/10/2022)
- ✓ Estratto PUC e norme (Aggiornamento al 12/09/2022)
- ✓ Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ Richiesta di accesso agli atti Comune di Iglesias (Aggiornamento al 20/05/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (n.2 del 16/01/2014) (Aggiornamento al 16/01/14)
- ✓ N° 17 Tavole tecniche assentite allegate alla concessione edilizia - (Aggiornamento al 16/01/2014)

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT