

Dott. Marcello Dolci

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedura di esecuzione immobiliare



R.Es. n. 157/'95-16/'96

Debitori: [REDACTED], [REDACTED]

Creditore pignorante: Banco di Sardegna S.p.A.



Giudice D.ssa Claudia Belelli

Ill.mo Sig. Giudice istruttore, D.ssa Claudia Belelli: della I Sez. Civ. del Tribunale di Cagliari.

§ 1.0 Premessa

Il sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Atzori, con studio in Selargius alla via Cavour n.33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari col n. 3376, Consulente tecnico d'Ufficio, nella causa promossa dal Banco di Sardegna S.p.A. contro la Sig.ra [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] è stato invitato ad aggiornare il valore dei singoli cespiti relativi all'Atto di Pignoramento di cui alla presente causa, a seguito di ordinanza del Giudice n. 5045/E del 15 Maggio 2009.



Si precisa, che la presente Relazione di Consulenza, ha il solo scopo di aggiornare il valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, in base ai valori riscontrati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dai Borsini immobiliari, dai V.A.M., ecc.; ossia, la presente relazione, non entra nel merito delle variazioni normative o delle nuove disposizioni Comunali, ad adeguamenti del Regolamento Edilizio Comunale, adeguamento del P.U.C. alle disposizioni del Piano Paesistico Regionale, approvato con deliberazione n. 39/7 del 05/09/2006, per cui gli standard urbanistici, per le aree in questione, riportati nella prima Relazione di Consulenza (del 07.11.2000), potrebbero o meno, essere in tutto o in parte stravolti dalla nuova norma.

§ 2.0 Immobile sito in Portoscuso - Via Emilia n.38.

Metodologia di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello di comparazione, che può essere diretto (sintetico) o indiretto (analitico): si distingue per il modo in cui viene operato il confronto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il metodo di comparazione diretto raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il metodo di comparazione indiretto effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore economico.

Stima diretta

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, con prezzi medi a nuovo che vanno da 750,00 a 1200,00 Euro/mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, degli eventuali oneri necessari per la concessione in sanatoria, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in Euro 1100,00 (1100,00 Euro/mq), tale valore a metro quadrato è stato poi deprezzato per tenere conto della Vetustà ed obsolescenza funzionale: coefficiente usato per edifici in buone condizioni è 0.750 da cui $1100,00 \times 0.750 = 825,00$ Euro/mq.

La superficie commerciale è uguale alla superficie lorda - ossia la superficie coperta, comprensiva della superficie dei muri - pari a circa 132.00 mq., più lo 0.40 della superficie destinata al locale di sgombero, pari a 5.936 mq. (0.40×14.84

mq.), più lo 0.40 della superficie destinata a logge, pari a **9.196 mq.** (0.40 x 22.99 mq.), più lo 0.10 della superficie dei camminamenti e cortili, pari a **11.801 mq.** (0.10 x 118.01 mq.), più lo 0.50 della superficie dei posti auto coperti, pari a **9.63 mq.** (0.50 x 19.26 mq.); per lo sviluppo complessivo pari a **168.563 mq** (132.00 mq + 5.936 mq + 9.196 mq + 11.801 mq + 9.63 mq).

Quindi il valore di mercato dell'appartamento, considerando la piena proprietà dell'area su cui il fabbricato è stato edificato - secondo la stima diretta - è $168.563 \text{ mq} \times 825,00 \text{ Euro/mq} \approx$ **139064,47 Euro.** Nel nostro caso occorre però riferirsi ad una stima dell'immobile che tenga conto del Valore del Diritto di Superficie, in quanto l'area su cui è stato edificato il fabbricato, è stata concessa in Diritto di Superficie, dal Comune di Portoscuso (nel 1983), per 99 anni.

Stima del Valore del Diritto di Superficie

Tale diritto costituisce una deroga al principio dell'accessione in base al quale tutto ciò che sta sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del terreno. Il diritto di superficie è quindi un vero e proprio diritto reale che attribuisce la

proprietà della costruzione a un soggetto diverso dal proprietario del suolo, ovvero attribuisce il diritto di mantenere al di sopra, o al di sotto, del suolo altrui una costruzione, evitando che la proprietà di tale manufatto venga acquisita dal proprietario del terreno.

Il valore del diritto di superficie, sarà in pratica circa uguale al diritto di proprietà allorchè la durata del diritto temporaneo di superficie è elevatissimo, 99 anni; tale diritto sostitutivo del valore della piena proprietà dell'area, può essere così sommariamente calcolato: 99 anni di durata del diritto di superficie equivalgono all'80% del valore della piena proprietà; stabilito con la lettura degli atti di concessione del diritto quale sia la durata residua del medesimo, occorrerà calcolare il valore della piena proprietà, ridurlo all'80%, indi dividerlo per 99 e moltiplicare il risultato per il numero di anni residui di durata del diritto.

Come già detto, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in Euro 1100,00 (1100,00 Euro/mq), dove il 25% in genere costituisce valore dell'area; da cui da cui Euro/mq $1100,00 \times 25\% = 275,00$ Euro/mq.

La superficie del lotto in questione è di mq 205;
da cui $mq\ 205 \times 275,00\ Euro/mq = 56375,00\ Euro$, che
costituisce il valore della piena proprietà
dell'area. Tale valore deve essere ridotto all'80%:
da cui $Euro\ 56375,00 \times 0.80 = 45100,00\ Euro \Rightarrow a =$
 $45100,00\ Euro / 99 = 455,56\ Euro$.

Tenendo conto del fatto che la concessione del
diritto è avvenuta nel 1983, la durata residua del
medesimo è di 72 anni, da cui il valore del diritto
di superficie risulta di $Euro\ 455,56 \times 72 =$
 $32800,32\ Euro$.

Utilizzando lo stesso criterio per stimare il solo
fabbricato in base al valore residuo, si avrà:

La superficie commerciale del fabbricato in
questione è di mq 156.762 (escludendo la superficie
dei camminamenti e cortili, pari a $168.563 - 11.801$
mq.), mentre il costo è di 825,00 Euro/mq; da cui
 $mq\ 156.762 \times 825,00\ Euro/mq = 129328,65\ Euro$, che
costituisce il valore della piena proprietà del
fabbricato. Tale valore deve essere ridotto
all'80%: da cui $Euro\ 129328,65 \times 0.80 = 103462,92$
 $Euro \Rightarrow a = 103462,92 / 99 = 1045,08\ Euro$

Tenendo conto del fatto che la concessione del
diritto è avvenuta nel 1983, la durata residua del
medesimo è di 72 anni, da cui il valore del diritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie risulta di Euro 1045,08 x 72 = 75245,76 Euro. In base a tali considerazioni si ritiene che il valore dell'immobile (area + fabbricato) sia di Euro 108046,08 (32800,32 Euro + 75245,76 Euro)

Stima indiretta

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti. Si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria: l'accumulazione per n anni del reddito netto annuo che l'immobile produrrebbe qualora venisse posto in affitto con un canone costante nel tempo, e l'analoga accumulazione degli interessi fruttati, per arrivare alla determinazione del valore attuale del capitale disponibile tra n anni. Si determina il valore di mercato di un bene immobile (V_m) tramite la relazione: $V_m = R_n / r$ dove: R_n è il reddito netto annuo ricavabile dall'immobile ed è uguale al reddito lordo annuo (R_1) meno le spese (S); r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo lordo è: $R_1 = A \times 12 + (A \times r' / 12 \times 78)$

dove: A è il canone di affitto mensile; il secondo addetto rappresenta la somma degli interessi

fruttati in un anno dalle mensilità (depositate per un totale di 78 mesi), r' è il tasso annuale di interesse applicato (poniamo il 0,5%).

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è stabilito un valore locativo mensile (A) pari a 480,00 Euro, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi:

$$R_1 = 480,00 \text{ Euro} \times 12 + (480,00 \text{ Euro} \times 0,5\% / 12 \times 78) = 5775,60 \text{ Euro}$$

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione dell'edificio, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria (3%+6%): 4,5%
- spese per l'amministrazione ed i servizi condominiali (2%+3,5%): 2,5%
- alee sfitti ed inesigibilità (0%+2%): 1%
- spese per le assicurazioni (1%+2,5%): 1,5%
- aliquota di ammortamento (0,5%+5%): 0,5%
- aliquota per le imposte e le tasse (10%+30%): 15%

la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese $i_s = (4,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)\% = 25\%$. Le spese pari a $S = i_s \times R_1$.

Il reddito netto è:

$$R_n = R_1 - S = R_1 - I_s \times R_1 = 5775,60 \text{ Euro} - 25\% \times 5775,60 \text{ Euro} = 4331,70 \text{ Euro}$$

Il saggio di capitalizzazione r per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 3,0% e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa; una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di r , una valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di r . Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a 3,19%.

è trovato il valore particolare di r in questo modo:

a) **Caratteristiche di localizzazione:**

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano

- Livello dei collegamenti e servizio dei

trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: +0,09%

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: + 0,03%

Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali. (+/-0,18%) valutazione: + 0,09%

Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato. (+/-0,08%) valutazione: + 0,03%

Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione: +0,02%

b) Caratteristiche posizionali:

Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: -0,06 %

Prospicenza e luminosità. (+/- 0,20%) valutazione: - 0,10%

Quota rispetto il piano stradale. (+/-0,08%) valutazione: - 0,03%

Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. (+/-0,06%) valutazione: - 0,01%

c) Caratteristiche tecnologiche:

Grado di finitura esterna ed interna - Livello tecnologico ed efficienza dei servizi. (+/- 0,16%)

valutazione: + 0,05%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e sicurezza statica delle strutture. (+/-0,12%)

valutazione: + 0,04%

Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: + 0.06%

d) Caratteristiche produttive:

Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (+/- 0,06%)

valutazione: 0%

Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%) valutazione:

- 0,02%

$r = 3,0\% + (+0.09 + 0.03 + 0.09 + 0.03 + 0.02 - 0.06 - 0.10 - 0.03 - 0.01 + 0.05 + 0.04 + 0.06 - 0.02)\% = 3,0\% + 0,19\% = 3,19\%$.

Quindi il valore di mercato dell'immobile, considerando la piena proprietà dell'area su cui il fabbricato è stato edificato - secondo la stima indiretta - è:

$V_n = R_n / r = 4331,70 \text{ Euro} / 3,19\% = 135789,96$. Nel

nostro caso occorre però riferirsi ad una stima dell'immobile che tenga conto del Valore del Diritto di Superficie, in quanto l'area su cui è stato edificato il fabbricato, è stata concessa in

diritto di Superficie, dal Comune di Portoscuso
(nel 1983), per 99 anni.

Al punto di vista del Superficiario il diritto di
superficie (VS) risulta pari al montante iniziale
delle rendite (a) che il manufatto e l'area di
edime possono produrre per il periodo di costanza
del diritto, diminuito dei costi di costruzione del
manufatto stesso (Cc).

$$S = [a (q^n - 1) / (r q^n)] - Cc \Rightarrow (a - IA a) (q^n - 1) / (r q^n)$$

dove:

A = percentuale di incidenza dell'area sul
prodotto edilizio finito; pari al 25%.

a = annualità di reddito dell'edificio, determinato
in base alla stima indiretta, **4331,70 Euro**.

n = anni di costanza (o durata residua) del diritto;
durata residua pari a 72 anni.

r = tasso di rendimento annuo; pari a 3,0%.

$$q = (1 + r) = (1 + 0.03) = (1.03)$$

$$S = [a (q^n - 1) / (r q^n)] - Cc = (4331,70 \text{ Euro} - 0.25 \times 4331,70 \text{ Euro})$$

$$(1.03)^{72} - 1) / (0.03 (1.03)^{72}) = \text{Euro } 95400,56$$

Considerazioni conclusive sul bene commerciale

L'analisi estimativa, secondo le due metodologie,

ha portato alla individuazione dei seguenti valori

commerciali dell'organismo edilizio:

stima diretta: Euro 108046,08.

stima indiretta: Euro 95400,56.

ritengo che il valore commerciale dell'immobile - libero da pesi e vincoli - sia dato dalla media tra valori più sopra determinati: quindi Euro 101723,32 \approx 101700,00 Euro. Inoltre, si considera una quota del diritto di superficie, ossia $1/1000$, da cui si ottiene Euro $101700,00/2 = 50850,00$ Euro.

3.0 Immobile sito nel Comune di Portoscuso

Località Concali Arrubiu

Analizzato il mercato delle Serre, con prezzi medi a nuovo che vanno da 80,00 a 120,00 Euro/mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, degli oneri necessari per l'eventuale frazionamento ed acquisto del terreno necessario, su cui insiste la restante parte della Serra, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in Euro 80,00 (80,00 Euro/mq), tale valore a metro quadrato è stato poi deprezzato per tenere conto della Vetustà ed obsolescenza funzionale: coefficiente usato per strutture in discrete condizioni è 0.75 da cui Euro $80,00 \times 0.75 = 60,00$ Euro/mq.

La superficie commerciale è uguale alla superficie lorda - ossia la superficie coperta, comprensiva della superficie dei muri - pari a **6000 mq.**

Quindi il valore di mercato della serra - secondo la stima diretta - è $6000 \text{ mq} \times 60,00 \text{ Euro/mq} =$
360000,00 Euro.

Stima indiretta

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti.

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si ritiene improbabile una conduzione in affitto, di una Serra per uso agricolo, nel Comune di Portoscuso, ed in particolare in zone vicine all'area Industriale; però trattandosi di una struttura di vaste proporzioni, può essere suscettibile di trasformazioni, previa Autorizzazioni Comunali e dei vari Consorzi. A tal proposito si è stabilito un valore locativo mensile (A) pari a Euro 2000,00, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi:

$$R_1 = \text{Euro } 2000,00 \times 12 + (\text{Euro } 2000,00 \times 4,5\% / 12 \times 78) \approx \mathbf{24065,00 \text{ Euro}}$$

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione della Serra, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria (3%÷6%): 5,5%
 - spese per l'amministrazione, ed i servizi (2%÷3,5%): 2,5%
 - alee sfitti ed inesigibilità (0%÷2%): 1%
 - spese per le assicurazioni (1%÷2,5%): 1,5%
 - aliquota di ammortamento (0,5%÷5%): 0,5%
 - aliquota per le imposte e le tasse (10%÷30%): 15%
- e la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese $i_s = (5,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)\% = 26\%$. Le spese pari a $S = i_s \times R_1$.

Il reddito netto è:

$$R_n = R_1 - S = R_1 - I_s \times R_1 = 24065,00 \text{ Euro} - 26\% \times 24065,00 \text{ Euro} \approx \mathbf{18048,75 \text{ Euro}}$$

Il saggio di capitalizzazione r per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 5,0%, (che tiene conto delle condizioni non ottimali in cui la Serra

si trova), e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa; una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di r, una valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di r. Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a 5,18%.

È trovato il valore particolare di r in questo modo:

a) Caratteristiche di localizzazione:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano - Livello dei collegamenti e servizio dei trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: +0,08%

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: + 0,13%

Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali. (+/-0,18%) valutazione: + 0,13%

Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato. (+/-0,08%) valutazione: + 0,03%

Disponibilità di spazi pubblici o privati
utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione:
+0,06%

b) Caratteristiche posizionali:

Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: - 0,07 %

Prospicenza e luminosità. (+/- 0,20%) valutazione: -
0,11%

Quota rispetto il piano stradale. (+/-0,08%)
valutazione: - 0,03%

Dimensioni subordinarie o superordinate degli
spazi coperti o scoperti. (+/-0,06%) valutazione: -
0,01%

c) Caratteristiche tecnologiche:

Grado di finitura esterna ed interna - Livello
tecnologico ed efficienza dei servizi. (+/- 0,16%)
valutazione: + 0,08%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Sicurezza statica delle strutture. (+/-0,12%)
valutazione: - 0,11%

Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: + 0,02%

d) Caratteristiche produttive:

Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (+/- 0,06%)
valutazione: 0%

suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%) valutazione:

- 0,02%

$$r = 5,0\% + (+0,08 + 0,13 + 0,13 + 0,03 + 0,06 - 0,07 - 0,11 - 0,03 - 0,01 + 0,08 + 0,11 + 0,02 - 0,02)\% = 3,0\% + 0,18\% = 5,18\%.$$

quindi il valore di mercato della Serra compresi gli impianti accessori - secondo la stima indiretta - è:

$$V_n = R_n / r = 18048,75 \text{ Euro} / 5,18\% \approx 348000,00 \text{ Euro}$$

Considerazioni conclusive sul bene commerciale

L'analisi estimativa, secondo le due metodologie, ha portato alla individuazione dei seguenti valori commerciali:

Stima Diretta \Rightarrow 360000,00 Euro

Stima Indiretta \Rightarrow 348000,00 Euro

Ritengo che il valore commerciale della Serra - libero da pesi e vincoli - sia dato dalla media tra i valori più sopra determinati: quindi **Euro 354000,00.**

A tale Valore occorre aggiungere il valore del terreno agricolo. Valutato il mercato dei terreni, tenuto conto dei V.A.M. determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna - Provincia di Cagliari, (qualora le aree occorressero per

attuazione del vincolo riportato nelle previsioni
di zona del P.R.G. Consortile Vigente), tenuto
conto delle caratteristiche di comparazione, della
regione agraria (n.7), del fatto che il terreno è
dotato di recinzione metallica a maglie, che i
prezzi medi vanno da 0,38 a 0.8 Euro/mq, si è
stabilito il valore a metro quadrato di superficie
in Euro 0,80 (0,80 Euro/mq), in quanto le aree,
all'epoca della stima, non risultavano in fase di
esproprio, relativamente al vincolo di discarica.

La superficie a Pascolo Cespugliato è pari a mq
111725.

Quindi il valore di mercato del terreno - secondo
la stima diretta - è $111725 \text{ mq} \times 0,80 \text{ Euro/mq} =$
89380,00 Euro

Quadro riepilogativo Immobile sito nel Comune di
Portoscuso Loc. Concali Arrubiu

Serra valore di stima **354000,00 Euro**

Terreno Agricolo valore di stima **89380,00 Euro**

Complessivamente le opere stimate: **443380,00 Euro** ≈

443000,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

§§§§§

ASTE
GIUDIZIARIE.it

quadro riepilogativo degli immobili Stimati

immobile nel Comune di Portoscuso Via Emilia n.38:

0850,00 Euro

immobile nel Comune di Portoscuso Località Concali

Arubiu:

43000,00 Euro

ritengo che il valore commerciale degli immobili
pignorati - liberi da pesi e vincoli - sia

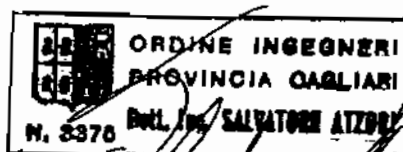
03850,00 Euro

Salargius, li 21 Luglio 2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore ATZORI



Salvatore Atzori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Notario MARCELLO DOIA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedura di Esecuzione Immobiliare

R.Es. n. 157/'95 - 16/'96



Debitore: ~~XXXXX XXXXX~~ e
~~XXXXX XXXXX XXXXX~~

Creditore Pignorante: Banco di Sardegna

Giudice Dott. Giovanni Dessy



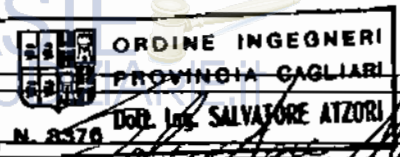
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

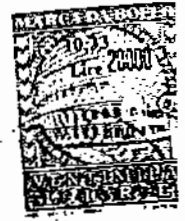


C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore ATZORI

COMMITTENZA





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

R. Es. n. 157/'95-16/'96

Debitori: ~~_____~~

Creditore pignorante: Banco di Sardegna S.p.A.

Giudice Dott. Giovanni Dessy

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice istruttore Dr. Giovanni Dessy:
della I Sez. Civ. del Tribunale di Cagliari.

§ 1.0 Premessa

Invitato a comparire all'Udienza del 28 Ottobre
1999, per l'affidamento del mandato e per il
giuramento di rito, la S.V. nominava me
sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Atzori, con studio
in Selargius alla via Cavour n.33, ed iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della provincia di
Cagliari col n. 3376, Consulente tecnico d'Ufficio,
nella causa promossa dal Banco di Sardegna S.p.A.



contro la Sig.ra [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni e dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli;

2) predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente 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 all'eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze;

4) determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM;

5) predisponga, dopo la vendita all'incanto, la nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto

di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti
anche ai fini delle cancellazioni delle
trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate
nel decreto stesso.

§ 2.0 Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Per poter adempiere al mandato conferitomi, Io
sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Atzori, il giorno
26 Aprile 2000, alle ore 09.00, mi recai presso il
fabbricato sito in Portoscuso, Via Emilia n.38 di
proprietà della Sig.ra [REDACTED] e del Sig.
[REDACTED], (si precisa che il terreno risulta di
proprietà del Comune di Portoscuso), per effettuare
l'accesso ai luoghi e dare inizio alle operazioni
per la verifica della conformità dei locali, di cui
l'immobile si compone, agli Elaborati Progettuali
depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Portoscuso e presso il N.C.E.U. Sul luogo erano
presenti, la Sig.ra [REDACTED] e i suoi
figli, ed il Geom. Mura Giorgio (Tecnico incaricato
dei Rilievi).

Nel corso dell'accesso, procedetti ad ispezionare
sommariamente i luoghi e di seguito eseguii un
dettagliato rilievo dei locali di cui si compone il

fabbricato, al fine di predisporre una planimetria descrittiva della situazione attuale.

Terminati i rilievi del fabbricato, mi recai,

sempre il giorno 26 Aprile 2000, presso l'immobile sito in Portoscuso, Località Concali Arrubiu, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per effettuare

l'accesso ai luoghi e dare inizio alle operazioni per la verifica della conformità dei vari corpi di

fabbrica e della Serra, presenti nell'area

(individuata dall'Atto di Pignoramento

Immobiliare), agli Elaborati Progettuali depositati

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portoscuso e

presso il N.C.E.U. Sul luogo erano presenti, il

Sig. [REDACTED] (figlio della Sig.ra [REDACTED]),

ed il Geom. Mura Giorgio (Tecnico incaricato dei

Rilievi).

Nel corso dell'accesso, procedetti ad ispezionare

sommariamente i luoghi e di seguito eseguii un

dettagliato rilievo dei locali e della Serra, al

fine di predisporre una planimetria descrittiva

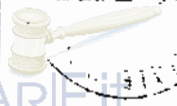
della situazione attuale.

Conclusi le operazioni relative al primo

sopralluogo alle ore 12.00, riservandomi la

possibilità di poter effettuare altri accessi, una

volta effettuate le prime verifiche o qualora ve ne



ASTE GIUDIZIARIE.IT

fosse stata la necessità, previo accordo con i Signori proprietari degli immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

§ 3.0 Descrizione dell'Immobile sito nella Via Emilia n.38

Si è ritenuto opportuno procedere ad una breve descrizione dei luoghi, allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione.

L'immobile, sito nel Comune di Portoscufo, Via Emilia n.38, distinto al N.C.E.U. al foglio 3 mappale 1465, (C.T. foglio 3 mappale 844), è destinato a Civile Abitazione.

L'edificio è di tipo a schiera (contiguo), costituito da una unità abitativa che si sviluppa dal piano seminterrato al piano primo; gli spazi scoperti, che hanno destinazione di cortile, camminamenti e parcheggi auto, confinano con la Via Emilia e con altra Via.

Piano Terra

Il lotto su cui insiste il fabbricato è dotato di recinzione in muratura di blocchi in CLS e con apertura senza Cannello di ingresso, che immette in uno spazio destinato a camminamenti, cortile, ed in cui è presente una rampa che immette nel

ASTE GIUDIZIARIE.IT



seminterrato al **Garage**, di mq 23.40; dal cortile, attraverso alcuni gradini, si accede ad una sorta di **Loggiato**, di mq 14.27, che conduce all'interno del fabbricato, e più precisamente si accede ad un **ingresso**, di mq 7.86 circa, nel quale è presente una scala, che permette il collegamento con il piano primo e con il Piano Seminterrato; tale ingresso inoltre, disimpegna i seguenti locali:

a) la **cucina**, di mq 11.83 circa; da questo locale si accede all'esterno, in uno spazio destinato attualmente a **Loggiato** di mq 12.95 circa, e da questo è possibile accedere al **cortile**;

b) ad un **Bagno**, di mq 9.05 circa;

c) ed ad un **Soggiorno**, di mq 26.88 circa, da questo locale si accede all'esterno, nello stesso spazio destinato attualmente a **Loggiato** comunicante con la cucina.

Piano Seminterrato

Nel seminterrato è presente una **Cantina** di mq 45.17 circa, un **Lavatoio** di mq 8.90 circa, un **Locale di sgombero** di mq 4.07, ed inoltre, come precedentemente descritto un **Garage** di mq 23.40.

Piano Primo

Nel Piano Primo, è presente un **disimpegno** di mq. 8.20 circa, sul quale si aprono:

a) la camera n.1 di mq. 13,65 circa;

b) la camera n.2 di mq. 16,58 circa;

c) la camera n.3 di mq. 12,74 circa;

d) un bagno di mq. 6,51 circa;

e) una bottola che conduce al sottotetto, nel quale non è stato possibile accedere.

La struttura portante dell'edificio è di tipo misto, intelaiato con travi e pilastri in C.A., e muratura portante.

Finiture

Le tramezzature interne sono state realizzate con fogli di mattoni posti di taglio; gli intonaci interni sono del tipo civile a frattazzo fino, cromaticamente trattati con pittura chiara; i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati con "Piastrille in monocottura", i battiscopa sono realizzati con listelli in monocottura del tipo utilizzato per i pavimenti; gli infissi interni sono stati realizzati con materiale ligneo, mentre quelli esterni sono in PVC o simile.

Gli intonaci esterni sono stati realizzati in malta cementizia additivata con fluidificante e plastificante; la tinteggiatura degli esterni, di colore chiaro, in materiale plastico, stabile alla luce, all'acqua, idrorepellenti alle acque

dilavanti e resistente agli agenti atmosferici. La copertura è nella quasi totalità a tetto a falde. Sono inoltre presenti gli impianti idrico, elettrico, fognario e antenna TV.

In conclusione si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

§ 4.0 Documentazione di Riferimento

La Documentazione, reperita per la "Relazione di Consulenza Tecnica", è costituita dai seguenti elaborati:

A) Copia della Documentazione, costituita da n.1 elaborati: Copia del Progetto esecutivo, **per la costruzione di un Edificio Unifamiliare nel Piano di Zona**, allegato alla Concessione Edilizia n.1726 del 16/01/1984, richiesta dal Sig. ██████████

B) Copia della Documentazione, costituita da n.1 elaborati: Copia del Progetto esecutivo in Variante, **di un Edificio Unifamiliare nel Piano di Zona**, allegato alla Concessione Edilizia in Variante n.1951 del 20/01/1986, richiesta dal Sig. ██████████

C) Copia della Documentazione, costituita da n.1 elaborati: Copia del Progetto esecutivo, **per la modifica in Corso d'Opera ad un edificio**

unifamiliare nel P.E.E.P., redatto dal Geom. Nuscis Maurizio, ed allegato alla Concessione Edilizia n.2560 del 13/06/1991, su richiesta del Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED].

D) Copia della Planimetria Catastale, compilata dal Geom. Sanna Antonio, relativa all'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 3 mapp. 1465, del Comune Portoscuso, Via Emilia n.38.

E) Visura per Immobile, del 10/05/2000 n. 51264, Foglio 3 mapp. 1465, del Comune Portoscuso, Via Emilia n.38, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], il Terreno in cui risulta edificato il fabbricato è di proprietà del Comune di Portoscuso.

F) Documentazione derivante dal Rilevamento planimetrico.

§ 5.0 Verifica della Documentazione a corredo della Relazione di Consulenza tecnica

Prima di entrare nel merito della questione, ritengo necessario evidenziare quelli che sono i risultati ottenuti dall'analisi della documentazione di cui al capitolo 4; in particolare, vengono di seguito riportati, per ciascuna tipologia di grafici (cap.4, A-B-C-D-E-F),

il numero e la superficie utile dei vani principali e degli accessori diretti.

1) Nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n.2560 del 13/06/1991, (di cui al Punto C del paragrafo 4), si può rilevare come l'unità abitativa abbia una superficie lorda di mq.132.00; in particolare gli spazi interni sono costituiti da:

a) **vani principali**, in particolare **un soggiorno, cucina, tre camere**, di superficie utile complessiva mq.75.12;

b) **accessori diretti**, in particolare **un ingresso, due bagni, ed un disimpegno**, di superficie utile complessiva mq.27.62;

c) **accessori indiretti**, in particolare **un garage, una cantina con W.C.**, di superficie utile complessiva mq.34.10.

d) **dipendenze ad uso esclusivo**, in particolare **due Loggiati**, di superficie utile complessiva mq.22.99.

2) Nei grafici del N.C.E.U., (di cui al Punto D del paragrafo 4), si può rilevare come l'unità abitativa abbia una superficie lorda di circa mq.145.19; in particolare gli spazi interni sono costituiti da:

ASTE GIUDIZIARIE.it
a) **vani principali**, in particolare **un soggiorno**,
cucina, **tre camere**, di superficie utile
complessiva, circa mq.82.17;

ASTE GIUDIZIARIE.it
b) **accessori diretti**, in particolare **un ingresso**, **due**
bagni, ed **un disimpegno**, di superficie utile
complessiva, circa mq.32.65;

c) **accessori indiretti**, in particolare **un garage**, **una**
cantina con W.C., di superficie utile complessiva,
circa mq.81.64.

dipendenze ad uso esclusivo, in particolare **due**
Loggiati, di superficie utile complessiva, circa
mq.28.22.

ASTE GIUDIZIARIE.it
3) Nei grafici derivanti dal rilevamento
(situazione attuale, di cui al Punto F del
paragrafo 4), si può rilevare come l'unità
abitativa abbia una superficie lorda di circa
mq.144.98; in particolare gli spazi interni sono
costituiti da:

a) **vani principali**, in particolare **un soggiorno**,
cucina, **tre camere**, di superficie utile
complessiva, circa mq.81.68;

ASTE GIUDIZIARIE.it
b) **accessori diretti**, in particolare **un ingresso**, **due**
bagni, ed **un disimpegno**, di superficie utile
complessiva mq.31.62;

ASTE GIUDIZIARIE.it

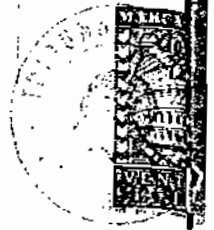
claccessori indiretti, in particolare un garage, una cantina con W.C., di superficie utile complessiva mq.81.54.

d) dipendenze ad uso esclusivo, in particolare due Loggiati, di superficie utile complessiva mq.27.22.

§ 6.0 Verifica dei grafici rilasciati dal N.C.E.U. con i grafici di Concessione Edilizia

Per eseguire, la verifica di corrispondenza, sono stati esaminati, i grafici di cui al punto C e D del capitolo 5. Tale verifica ha prodotto i seguenti risultati:

Esiste corrispondenza tra il fabbricato di cui alla Concessione Edilizia in Variante, con quello risultante dall'elaborato del N.C.E.U., per ciò che riguarda la distribuzione interna dei vari locali, ad eccezione dei locali del Piano Seminterrato, dove in luogo di un terrapieno, è presente un ampio locale senza alcuna denominazione (N.C.E.U.); mentre per ciò che riguarda le dimensioni, le superfici e le volumetrie, del fabbricato i due elaborati **non sono Corrispondenti.**

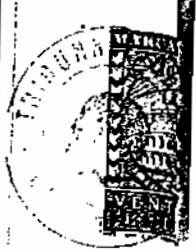


**§ 7.0 Verifica della corrispondenza dei grafici di
Concessione Edilizia e N.C.E.U. con quelli
derivanti dalle operazioni di rilevamento**

Per eseguire, la verifica di corrispondenza, sono
stati esaminati, i grafici di cui al punto C, D ed
F del capitolo 5. Tale verifica ha prodotto i
seguenti risultati:

Esiste corrispondenza tra il fabbricato di cui alla
Concessione Edilizia in Variante, con quello
risultante dal Rilevamento Planimetrico, per ciò
che riguarda la distribuzione interna dei vari
locali, ad eccezione dei locali del Piano
Seminterrato, dove in luogo di un terrapieno, sono
presenti due locali, uno più ampio, attualmente
destinato a sgombero ed uno di dimensioni inferiori
destinato si presume a ripostiglio; mentre per ciò
che riguarda le dimensioni, le superfici e le
volumetrie, del fabbricato i due elaborati **non sono
Corrispondenti.**

Esiste corrispondenza tra il fabbricato di cui
all'elaborato del N.C.E.U., con quello risultante
dal Rilevamento Planimetrico, sia per ciò che
riguarda la distribuzione interna dei vari locali,
che per quanto riguarda le dimensioni, le superfici
e le volumetrie.



§ 8.0 Conclusioni e risposta al quesito n.1

Nel corso dell'accesso effettuato in loco, è stato possibile riscontrare che, il fabbricato **risulta non corrispondente** a quello di cui alla Concessione Edilizia in Variante, mentre **risulta pressoché corrispondente** alla planimetria Catastale. Le difformità, riscontrate nell'elaborato del N.C.E.U., riguardano piccoli spostamenti di partizioni interne, che in generale **non hanno dato origine** ad un aumento della volumetria e della superficie utile, nonché alla distribuzione e alla destinazione d'uso degli spazi interni; mentre le difformità, riscontrate nell'elaborato di cui alla Concessione in Variante, riguardano: a) spostamenti delle tamponature esterne, che hanno dato origine ad un aumento della superficie lorda e della volumetria; tali tamponature dovranno essere rimosse ed arretrate al fine di riportare le dimensioni, del fabbricato, conformi a quanto stabilito dal Progetto di Variante di cui al Punto C del paragrafo 4; b) spostamenti delle partizioni interne, che in generale **non hanno dato origine** ad una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni. Preso atto di ciò si può affermare che le

difformità alla Concessione ricadono nel caso di cui all'Art.12 comma 2, della Legge n.47 del 28/2/1985, "Opere eseguite in Parziale Difformità", che in parte, non possono venire demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità; il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge n. 392 del 27/7/1978, della parte dell'opera realizzata in parziale difformità dalla concessione ad uso residenziale. In base a tali considerazioni si può ritenere che l'opera abusiva possa essere oggetto di Concessione o Autorizzazione ai sensi dell'Art.13 comma 4, della della Legge n.47 del 28/2/1985 e sue modificazioni.

Metodologie estimative

Stimare un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per valore di mercato o valore commerciale di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione.

La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

Si suole dividere le caratteristiche di confronto in quattro gruppi:

1) Caratteristiche di localizzazione (da riferirsi all'edificio; consentono di individuare il mercato omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i beni campione):

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) facilmente raggiungibili - esercizi commerciali al dettaglio a distanza pedonale - Livello di qualificazione ambientale esterno.



2) Caratteristiche di posizione (da riferirsi all'appartamento):

Esposizione - Panoramicità - Luminosità - Prospicienza - Altezza dal piano stradale.

3) Caratteristiche tipologiche (da riferirsi all'edificio ed all'appartamento):

Età dell'edificio - Caratteristiche tipologiche ed architettoniche - Condizioni statiche - Condizione delle rifiniture - Caratteristiche compositive, distributive e dimensionali - Condizioni di stato in funzione della destinazione d'uso - Impianti tecnologici.

4) Caratteristiche produttive (da riferirsi all'ufficio ed all'appartamento):

Presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura - Stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legali - Mutui bancari - Agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto - Dimensioni dell'appartamento in rapporto al mercato.

I metodi di comparazione possono essere diretti (sintetici) o indiretti (analitici); si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il metodo di comparazione diretto raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi

delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il metodo di comparazione indiretto effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore economico.

Stima diretta

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, con prezzi medi a nuovo che vanno da 2.000.000 a 2.200.000 £./mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, degli eventuali oneri necessari per la concessione in sanatoria, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in £ 2.000.000 (2.000.000 £/mq), tale valore a metro quadrato è stato poi deprezzato per tenere conto della Verustà ed obsolescenza funzionale: coefficiente usato per edifici in buone condizioni è 0.850 da cui $2.000.000 \times 0.850 = 1.700.000$ £/mq.

La superficie commerciale è uguale alla superficie lorda - ossia la superficie coperta, comprensiva della superficie dei muri - pari a circa 132.00 mq., più lo 0.40 della superficie destinata al locale di sgombero, pari a 5.936 mq. (0.40 x 14.84 mq.), più lo 0.40 della superficie destinata a logge, pari a 9.196 mq. (0.40 x 22.99 mq.), più lo

0.10 della superficie dei camminamenti e cortili, pari a **11.801 mq.** ($0.10 \times 118.01 \text{ mq.}$), più lo 0.50 della superficie dei posti auto coperti, pari a **9.63 mq.** ($0.50 \times 19.26 \text{ mq.}$); per lo sviluppo complessivo pari a **168.563 mq** ($132.00 \text{ mq} + 5.936 \text{ mq} + 9.196 \text{ mq} + 11.801 \text{ mq} + 9.63 \text{ mq}$).

Quindi il valore di mercato dell'appartamento, considerando la piena proprietà dell'area su cui il fabbricato è stato edificato - secondo la stima diretta - è $168.563 \text{ mq} \times 1.700.000 \text{ €/mq} \approx$ **286.557.100 €**. Nel nostro caso occorre però riferirsi ad una stima dell'immobile che tenga conto del Valore del Diritto di Superficie, in quanto l'area su cui è stato edificato il fabbricato, è stata concessa in Diritto di Superficie, dal Comune di Portoscuso (nel 1983), per 99 anni.

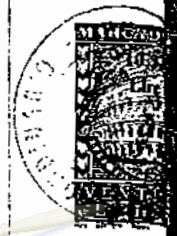
Stima del Valore del Diritto di Superficie

Tale diritto costituisce una deroga al principio dell'accessione in base al quale tutto ciò che sta sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del terreno. Il diritto di superficie è quindi un vero e proprio diritto reale che attribuisce la proprietà della costruzione a un soggetto diverso dal proprietario del suolo, ovvero attribuisce il

diritto di mantenere al di sopra, o al di sotto, del suolo altrui una costruzione, evitando che la proprietà di tale manufatto venga acquisita dal proprietario del terreno.

Il valore del diritto di superficie, sarà in pratica circa uguale al diritto di proprietà allorchè la durata del diritto temporaneo di superficie è elevatissimo, 99 anni; tale diritto sostitutivo del valore della piena proprietà dell'area, può essere così sommariamente calcolato: 99 anni di durata del diritto di superficie equivalgono all'80% del valore della piena proprietà; stabilito con la lettura degli atti di concessione del diritto quale sia la durata residua del medesimo, occorrerà calcolare il valore della piena proprietà, ridurlo all'80%, indi dividerlo per 99 e moltiplicare il risultato per il numero di anni residui di durata del diritto.

Come già detto, valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, con prezzi medi a nuovo che vanno da 2.000.000 a 2.200.000 £./mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, degli eventuali oneri necessari per la concessione in sanatoria, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in £ 2.000.000 (2.000.000



£/mq), dove il 25% in genere costituisce valore dell'area; da cui da cui $£/mq \ 2.000.000 \times 25\% = 500.000 \ £/mq$

La superficie del lotto in questione è di mq 205; da cui $mq \ 205 \times 500.000 \ £/mq = 102.500.000 \ £$, che costituisce il valore della piena proprietà dell'area. Tale valore deve essere ridotto all'80%: da cui $£. \ 102.500.000 \times 0.80 = 82.000.000 \ £. \Rightarrow a = 82.000.000/99 = 828.283 \ £.$

Tenendo conto del fatto che la concessione del diritto è avvenuta nel 1983, la durata residua del medesimo è di 82 anni, da cui il valore del diritto di superficie risulta di $£. \ 828.283 \times 82 = 67.919.206 \ £.$

Utilizzando lo stesso criterio per stimare il solo fabbricato in base al valore residuo, si avrà:

la superficie commerciale del fabbricato in questione è di mq 156.762 (escludendo la superficie dei camminamenti e cortili, pari a $168.563 - 11.801 \ mq.$), mentre il costo è di $£/mq \ 1.500.000$; da cui $mq \ 156.762 \times 1.500.000 \ £/mq = 235.143.000 \ £$, che costituisce il valore della piena proprietà del fabbricato. Tale valore deve essere ridotto all'80%: da cui $£. \ 235.143.000 \times 0.80 = 188.114.400 \ £. \Rightarrow a = 188.114.400 / 99 = 1.900.145 \ £.$

Tenendo conto del fatto che la concessione del diritto è avvenuta nel 1983, la durata residua del medesimo è di 82 anni, da cui il valore del diritto di superficie risulta di $\text{£. } 1.900.145 \times 82 = 155.811.890 \text{ £}$. In base a tali considerazioni si ritiene che il valore dell'immobile (area + fabbricato) sia di $\text{£. } 223.731.096$ ($67.919.206 \text{ £} + 155.811.890 \text{ £}$)

Stima indiretta

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti. Si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria: l'accumulazione per n anni del reddito netto annuo che l'immobile produrrebbe qualora venisse posto in affitto con un canone costante nel tempo, e l'analoga accumulazione degli interessi fruttati, per arrivare alla determinazione del valore attuale del capitale disponibile tra n anni.

Si determina il valore di mercato di un bene immobile (V_m) tramite la relazione: $V_m = R_n / r$ dove: R_n è il reddito netto annuo ricavabile dall'immobile ed è uguale al reddito lordo annuo (R_l) meno le spese (S); r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo lordo è: $R_1 = A \times 12 + (A \times r' / 12 \times 78)$

dove: A è il canone di affitto mensile; il secondo addetto rappresenta la somma degli interessi fruttati in un anno dalle mensilità (depositate per un totale di 78 mesi), r' è il tasso annuale di interesse applicato (poniamo il 4,5%).

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è stabilito un valore locativo mensile (A) pari a £ 1.130.000, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi:

$$R_1 = 1.130.000 \text{ £} \times 12 + (1.130.000 \text{ £} \times 4,5\% / 12 \times 78) = 13.890.525 \text{ £}.$$

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione dell'edificio, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria (3%÷6%): 4,5%

- spese per l'amministrazione ed i servizi condominiali (2%÷3,5%): 2,5%

Axr' /
secondo
eressi
te per
ale di
loghi,
zione,
) pari
stione
/ 12 x
io, da
ste le
ficio,
mobili
lmente
nella
ta e
servizi

- alee sfitti ed inesigibilità (0%÷2%): 1%
- spese per le assicurazioni (1%÷2,5%): 1,5%
- aliquota di ammortamento (0,5%÷5%): 0,5%
- aliquota per le imposte e le tasse (10%÷30%): 15%

e la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese $i_s = (4,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)\% = 25\%$. Le spese pari a $S = i_s \times R_1$.

Il reddito netto è:

$$R_n = R_1 - S = R_1 - I_s \times R_1 = 13.890.525 \text{ €} - 25\% \times 13.890.525 \text{ €} = 10.417.894 \text{ €}.$$

Il saggio di capitalizzazione r per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 3,5% e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa; una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di r , una valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di r . Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a 3,6%.

Si è trovato il valore particolare di r in questo modo:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:**

• Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- Livello dei collegamenti e servizio dei trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: +0,09%

• Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: + 0,03%

• Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali. (+/-0,18%) valutazione: + 0,09%

• Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato. (+/-0,08%) valutazione: + 0,03%

• Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione: +0,02%

b) Caratteristiche posizionali:

• Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: -0,06 %

• Prospicenza e luminosità. (+/- 0,20%) valutazione: - 0,10%

• Quota rispetto il piano stradale. (+/-0,08%) valutazione: - 0,03%

• Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. (+/-0,06%) valutazione: - 0,01%



c) Caratteristiche tecnologiche:

- Grado di finitura esterna ed interna - Livello tecnologico ed efficienza dei servizi. (+/- 0,16%)
valutazione: + 0,05%



- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria - Sicurezza statica delle strutture. (+/-0,12%)
valutazione: - 0,01%

- Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: + 0.02%

d) Caratteristiche produttive:

- Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (+/- 0,06%)
valutazione: 0%

- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%) valutazione: - 0,02%



$$r = 3,5\% + (+0,09 + 0,03 + 0,09 + 0,03 + 0,02 - 0,06 - 0,10 - 0,03 - 0,01 + 0,05 - 0,01 + 0,02 - 0,02)\% = 3,5\% + 0,10\% = 3,6\%$$

Quindi il valore di mercato dell'immobile, considerando la piena proprietà dell'area su cui il fabbricato è stato edificato - secondo la stima indiretta - è:

$$V_m = R_m / r = 10.417.894 \text{ €} / 3,6\% = 289.385.938 \text{ €}$$



Nel nostro caso occorre però riferirsi ad una stima dell'immobile che tenga conto del Valore del Diritto di Superficie, in quanto l'area su cui è



stato edificato il fabbricato, è stata concessa in Diritto di Superficie, dal Comune di Portoscuso (nel 1983), per 99 anni.

Dal punto di vista del Superficiario il diritto di superficie (VS) risulta pari al montante iniziale delle rendite (a) che il manufatto e l'area di sedime possono produrre per il periodo di costanza del diritto, diminuito dei costi di costruzione del manufatto stesso (Cc).

$$VS = [a (q^n - 1) / (r \cdot q^n)] - Cc \Rightarrow (a - IA \cdot a) (q^n - 1) / (r \cdot q^n) \quad \text{dove:}$$

IA = percentuale di incidenza dell'area sul prodotto edilizio finito; pari al 25%.

a = annualità di reddito dell'edificio, determinato in base alla stima indiretta, £. 10.417.894.

n = anni di costanza (o durata residua) del diritto; durata residua pari a 82 anni.

r = tasso di rendimento annuo; pari a 3,2%.

$$q = (1 + r) = (1 + 0.032) = (1.032)$$

$$\text{da cui: } (10.417.894 - 0.25 \times 10.417.894) ((1.032)^{82} - 1) / (3,2\% (1.032)^{82}) = \text{£. } 225.721.104$$

Considerazioni conclusive sul bene commerciale

L'analisi estimativa, secondo le due metodologie, ha portato alla individuazione dei seguenti valori commerciali dell'organismo edilizio:

- stima diretta: 223.731.096 £.

- stima indiretta: 225.721.104 £.

Ritengo che il valore commerciale dell'immobile - libero da pesi e vincoli - sia dato dalla media tra

i valori più sopra determinati: quindi £.

224.726.100 \approx 224.000.000. Inoltre poichè trattasi

di $\frac{1}{2}$ del diritto di superficie si ottiene £.

$224.000.000/2 = 112.000.000$ £.

§ 9.0 Descrizione dell'Immobile sito nel Comune di Portoscuso Località Concali Arrubiu

L'immobile, sito nel Comune di Portoscuso, loc. Concali Arrubiu, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappali 31/A Pascolo Cespugliato di mq 111725, è costituito da un lotto su cui insiste una **Serra**, un fabbricato rurale adibito presumibilmente a **Vano di Appoggio** ed un corpo di fabbrica composto da tre locali, adibiti a **Stalla**, a **Deposito** ed a **W.C.**, la restante parte risulta avere ancora le caratteristiche naturali di pascolo cespugliato.

Il lotto, su cui insistono la serra ed i corpi di fabbrica, ricade:

a) in Zona E2 (Rurale Esterna) secondo quanto stabilito dal P.R.G. del Comune di Portoscuso;

b) in Zona di Discarica secondo il P.R.G.C.;



c) in Zona 2A (aree nelle quali prevale l'esigenza di tutela delle caratteristiche naturali), secondo il P.T.P.;

d) parte in Zona E2/2A e parte in Zona E5/2A, secondo il P.U.C. (adottato).

Confina con proprietà ~~.....~~, ~~.....~~ e ~~.....~~

~~.....~~ salvo altri. Inoltre il lotto è protetto da una recinzione di tipo metallico a maglie, nella quale è presente il cancello d'ingresso, che permette l'accesso, attraverso uno stradello allo spazio interno, in cui sono presenti la Serra e gli altri Corpi di Fabbrica.

La Serra di circa 6000 mq, insiste parzialmente sul lotto in questione, ossia per circa 4450 mq, mentre la rimanente parte circa 1550 mq, ricade all'esterno del lotto in questione. Tale Serra è stata realizzata a cinque campate, ciascuna di luce mt.13.00, con struttura metallica e tamponatura in vetro, si presenta in un discreto stato di conservazione, attualmente non è utilizzata ed all'interno vi è la presenza di sterpaglie.

Il fabbricato rurale adibito presumibilmente a **Vano Appoggio** è di circa 74.05 mq, risulta realizzato in muratura portante, (Blocchi di Cls), dotato di intonaco e privo di tinteggiatura. La copertura è a



retto ad una falda, realizzata in materiale industrializzato, tipo Cemento Amianto o simile.

Il corpo di fabbrica è composto da tre locali: a)

Stalla di circa mq 21.89; b) **Deposito** di circa mq

7.64; c) **W.C.** di circa mq 10.54. Inoltre sono

presenti: uno spazio delimitato, da una struttura

mista muratura (in Blocchi di Cls) e Metallo, che

presumibilmente aveva funzione di **Ricovero macchine**

operatrici, avente una superficie di circa mq

61.63, ed uno spazio delimitato da una struttura

bassa (oramai fatiscente) in metallo; la restante

parte del lotto risulta avere ancora le

caratteristiche naturali di pascolo cespugliato.

§ 10.0 Documentazione di Riferimento

La Documentazione, reperita per la "Relazione di Consulenza Tecnica", è costituita dai seguenti elaborati:

A Copia della Documentazione, costituita da n.1 elaborati: Copia del Progetto esecutivo, **per la installazione di n.3 Serre in Località "Concali Arrubiu" - Portoscuso**, allegato alla Autorizzazione n.1177 del 16/06/1989, richiesta dal Sig. [redacted]

[redacted] Documentazione allegata, costituita da n.2 elaborati grafici di progetto, riguardante i

ASTE GIUDIZIARIE.IT

lavori per la realizzazione di di n.3 Serre
nell'area, costituita dalle particelle distinte al
Catasto al Foglio 7 mappali 31/a e 31//c.

B) Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione
del Sulcis - Iglesiente, Autorizzazione n.021123
GM/ff del 18/07/1988, richiesta dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Documentazione allegata, riguardante i
lavori per la realizzazione di n.3 Serre di
complessivi 6000 mq e annesso fabbricato nel
terreno distinto al Catasto al Foglio 7 mappali
31/a e 31//c di Portoscuso.

C) Comune di Portoscuso, Autorizzazione n.1200 del
17/08/1989, richiesta dal Sig. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Documentazione allegata, riguardante i lavori per
la installazione di un prefabbricato di ml 12 x 8 x
4.70, in Località Concali Arrubiu, per il periodo
di tempo occorrente per la costruzione della Serra
(Autorizzazione n. 1177 del 16/06/1989).

D) Mappa Catastale, con evidenziato l'immobile,
rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di
Cagliari, relativo al Comune di Portoscuso estratto
dal Foglio n.7, scala 1:2000;

E) Documentazione derivante dal Rilevamento
planimetrico.

§ 11.0 Verifica della Documentazione a corredo
della Relazione di Consulenza tecnica

prima di entrare nel merito della questione, ritengo necessario evidenziare quelli che sono i risultati ottenuti dall'analisi della documentazione di cui al capitolo 10; in particolare, vengono di seguito riportati, per ciascuna tipologia di grafici (cap. 10, A-B-C-D-E), il numero e la superficie utile dei vani principali e degli accessori diretti.

Nei grafici di cui all'Autorizzazione, rilasciata dal Comune di Portoscuso (Capitolo 10 punto A), si può rilevare come potesse essere installata la sola Serra, di circa 6000 mq, avendo ricevuto i vari Nulla-Osta, dagli organi competenti; mentre il fabbricato rurale adibito presumibilmente a Vano Appoggio, il corpo di fabbrica composto da tre locali: Stalla, Deposito e W.C., lo spazio adibito presumibilmente a Ricovero macchine operatrici, non potevano essere realizzati, in quanto, l'Autorizzazione del Comune di Portoscuso riguardava l'installazione della Serra, "A TITOLO MERAMENTE TEMPORANEO", il Sig. ██████████ legale rappresentante della Società "Is Benettus", aveva l'obbligo della rimozione di quanto previsto, su



semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale, qualora le aree interessate dall'intervento occorressero per l'attuazione del vincolo riportato nelle previsioni di zona del P.R.G. Consortile Vigente.

2. La Mappa Catastale (Capitolo 10 punto D), evidenzia il lotto, ma non risulta indicata la Serra ed i corpi di fabbrica, da cui si può ipotizzare che i fabbricati non risultano censiti al N.C.E.U.

3. Nei grafici derivanti dal rilevamento (situazione attuale) (Capitolo 10 punto E), si può rilevare come la **Serra** di circa 6000 mq, insiste parzialmente sul lotto in questione (così come risulta nell'Elaborato di cui al Capitolo 10 punto A), ossia per circa 4450 mq, mentre la rimanente parte circa 1550 mq, ricade all'esterno del lotto in questione. Tale Serra è stata realizzata a cinque campate, così come previsto, ciascuna di luce mt. 13.00, con struttura metallica e tamponatura in vetro. Il fabbricato rurale adibito presumibilmente a Vano Appoggio, il corpo di fabbrica composto da tre locali: Stalla, Deposito e W.C., lo spazio adibito presumibilmente a Ricovero macchine operatrici, non potevano essere realizzati, in quanto, l'Autorizzazione del Comune

di Portoscuso riguardava l'installazione della Serra, quindi tali opere non risultano tra le opere Autorizzate; inoltre tali opere abusive, **possono avere solo carattere temporaneo**, in quanto dovrebbero essere demolite, qualora le aree su cui insistono, fossero necessarie per l'attuazione del vincolo riportato nelle previsioni di zona del P.R.G. Consortile Vigente.

§ 12.0 Conclusioni e risposta al quesito n.1

L'area, oggetto del Pignoramento, su cui sorgono i vari corpi di fabbrica e la Serra, risulta differente da quella indicata nell'elaborato di cui al Capitolo 10 punto A, infatti nel progetto allegato alla Autorizzazione, è presente una particella (Fg. 7 mapp. 31/c) che non è oggetto di pignoramento.

Dalla **Planimetria Catastale - Agro Censuario di Portoscuso**, facente parte dell'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione, si può notare come **una parte della Serra** ed i vari Corpi di Fabbrica, ricadano all'interno dell'area oggetto di Pignoramento, mentre l'altra parte della Serra, risulta posizionata all'esterno dell'area in oggetto. Si può quindi ipotizzare, per poter

risolvere il problema della parte di serra
ricadente all'esterno del lotto oggetto di
pignoramento, un frazionamento dell'area su cui
insiste tale parte di serra, al fine di attribuire
tale superficie al lotto oggetto di pignoramento
(su cui ricade gran parte della serra). Si ipotizza
una simile soluzione, perchè si ritiene
economicamente svantaggioso l'eventuale smontaggio
e rimontaggio della serra, avendo oltretutto
carattere temporaneo.

Metodologia di stima

Valutato il mercato delle Serre, con prezzi medi a
nuovo che vanno da 60.000 a 120.000 £./mq, tenuto
conto delle caratteristiche di comparazione, degli
oneri necessari per l'eventuale frazionamento ed
acquisto del terreno necessario, su cui insiste la
restante parte della Serra, si è stabilito il
valore a metro quadrato di superficie commerciale
in £ 78.000 (78.000 £/mq), tale valore a metro
quadrato è stato poi deprezzato per tenere conto
della Vetustà ed obsolescenza funzionale:
coefficiente usato per strutture in discrete
condizioni è 0.80 da cui $78.000 \times 0.80 = 62.400$ £/mq.

di serra
oggetto di
area su cui
attribuire
ignoramento
si ipotizza
ritiene
smontaggio
oltretutto
zzi medi a
mq. tenuto
one, degli
amento ed
insiste la
abilito il
commerciale
e a metro
nere conto
unzionale:
discrete
.400 £/mq.

La superficie commerciale è uguale alla superficie lorda - ossia la superficie coperta, comprensiva della superficie dei muri - pari a 6000 mq.

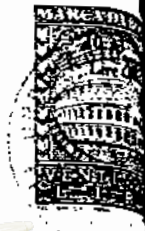
Quindi il valore di mercato della serra - secondo la stima diretta - è $6000 \text{ mq} \times 62.400 \text{ £/mq} = 374.400.000 \text{ £}$.

Stima indiretta

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti. Si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria: l'accumulazione per n anni del reddito netto annuo che l'immobile produrrebbe qualora venisse posto in affitto con un canone costante nel tempo, e l'analoga accumulazione degli interessi fruttati, per arrivare alla determinazione del valore attuale del capitale disponibile tra n anni.

Si determina il valore di mercato di un bene immobile (V_m) tramite la relazione: $V_m = R_n / r$ dove: R_n è il reddito netto annuo ricavabile dall'immobile ed è uguale al reddito lordo annuo (R_l) meno le spese (S); r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo lordo è: $R_l = A \times 12 + (A \times r' / 12 \times 78)$



dove: A è il canone di affitto mensile; il secondo addetto rappresenta la somma degli interessi fruttati in un anno dalle mensilità (depositate per un totale di 78 mesi), r' è il tasso annuale di interesse applicato (poniamo il 4,5%).

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si ritiene improbabile una conduzione in affitto, di una Serra per uso agricolo, nel Comune di Portofino, ed in particolare in zone vicine all'area Industriale; però trattandosi di una struttura di vaste proporzioni, può essere suscettibile di trasformazioni, previa Autorizzazioni Comunali e dei vari Consorzi. A tal proposito si è stabilito un valore locativo mensile (A) pari a £ 2.300.000, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi:

$$R_1 = 2.300.000 \text{ £} \times 12 + (2.300.000 \text{ £} \times 4,5\% / 12 \times 78) \approx 28.272.750 \text{ £}.$$

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione della Serra, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente

qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria (3%÷6%): 5,5%

- spese per l'amministrazione ed i servizi (2%÷3,5%): 2,5%

- alee sfitti ed inesigibilità (0%÷2%): 1%

- spese per le assicurazioni (1%÷2,5%): 1,5%

- aliquota di ammortamento (0,5%÷5%): 0,5%

- aliquota per le imposte e le tasse (10%÷30%): 15%

e la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese $i_s = (5,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)\% = 26\%$. Le spese pari a $S = i_s \times R_1$.

Il reddito netto è:

$$R_n = R_1 - S = R_1 - I_s \times R_1 = 28.272.750 \text{ €} - 26\% \times 28.272.750 \text{ €} \approx 20.921.835 \text{ €}.$$

Il saggio di capitalizzazione r per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 5,0%, (che tiene conto delle condizioni non ottimali in cui la Serra si trova), e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa: una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di r , una

valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di r. Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a 5,4%.

Si è trovato il valore particolare di r. in questo modo:

a) Caratteristiche di localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano - Livello dei collegamenti e servizio dei trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: +0,08%
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: + 0,013%
- Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali. (+/-0,18%) valutazione: + 0,013%
- Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato. (+/-0,08%) valutazione: + 0,03%
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione: +0,06%

b) Caratteristiche posizionali:

- Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: -0,07 %

• Prospicenza e luminosità. (+/- 0,20%) valutazione: -

0,11%

• Quota rispetto il piano stradale. (+/-0,08%)

valutazione: - 0,03%

• Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. (+/-0,06%) valutazione: -

0,01%

c) Caratteristiche tecnologiche:

• Grado di finitura esterna ed interna - Livello tecnologico ed efficienza dei servizi. (+/- 0,16%)

valutazione: + 0,08%

• Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria - Sicurezza statica delle strutture. (+/-0,12%)

valutazione: - 0,011%

• Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: + 0,02%

d) Caratteristiche produttive:

• Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (+/- 0,06%)

valutazione: 0%

• Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%) valutazione:

- 0,02%

$r = 3,5\% + (+0,08 + 0,013 + 0,013 + 0,03 + 0,06 - 0,07 - 0,11 - 0,03 - 0,01 + 0,08 + 0,011 + 0,02 -$

$0,02)\% = 5,0\% + 0,40\% = 5,4\%$.



Quindi il valore di mercato della Serra compresi gli impianti accessori - secondo la stima indiretta - è:

$$V_m = R_n / r = 20.921.835 \text{ f} / 5,4\% \approx 387.441.389 \text{ f}.$$

Considerazioni conclusive sul bene commerciale

L'analisi estimativa, secondo le due metodologie, ha portato alla individuazione dei seguenti valori commerciali:

374.400.000 f.

387.441.389 f.

Ritengo che il valore commerciale della Serra - libero da pesi e vincoli - sia dato dalla media tra i valori più sopra determinati: quindi f. **380.920.694.**

A tale Valore occorre aggiungere il valore del terreno agricolo. Valutato il mercato dei terreni, tenuto conto dei V.A.M. determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna - Provincia di Cagliari, (qualora le aree occorressero per l'attuazione del vincolo riportato nelle previsioni di zona del P.R.G. Consortile Vigente), tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, della regione agraria (n.7), del fatto che il terreno è dotato di recinzione metallica a maglie, che i prezzi medi vanno da 750 a 900 f./mq, si è



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

stabilito il valore a metro quadrato di superficie
in £. 900 (900 £/mq), in quanto le aree attualmente
non risultano in fase di esproprio, relativamente
al vincolo di discarica.

La superficie a Pascolo Cespugliato è pari a mq
111725.

Quindi il valore di mercato del terreno - secondo
la stima diretta - è 111725 mq x 900 £/mq =
100.552.500 £.

Quadro riepilogativo Immobile sito nel Comune di
Portoscuso Loc. Concali Arrubiu

Serra valore di stima 380.920.694 £.

Terreno Agricolo valore di stima 100.552.500 £.

Complessivamente le opere stimate: 481.473.194 £. ≈
481.000.000 £.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

§§§§§

Quadro riepilogativo degli immobili Stimati

Immobile nel Comune di Portoscuso Via Emilia n.38

112.000.000 £.

Immobile nel Comune di Portoscuso Località Concali
Arrubiu

481.000.000 £.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

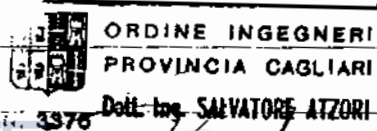
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ritengo che il valore commerciale degli immobili
pignorati - liberi da pesi e vincoli - sia
593.000.000 £.

Selargius, li 07 Novembre 2000

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore ATZORI



§ 13.0 Prospetto riassuntivo (quesito n.2)

A) IMMOBILI

Comune di Portoscuso - Località Concali Arrubiu -
Fg. 7 mappale 31/A mq 111725

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1) Rogito Dottor Gian Paolo Toscano in data
20/07/1966 Rep.9614 Racc.2071 - Donazione a favore:
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e
contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] - Trascritta a Cagliari il 20/08/1966
Cas. 13032 Art. 11056 ([REDACTED] si riserva
l'usufrutto vita natural durante e dopo la sua
morte in favore del proprio coniuge [REDACTED].

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

1) Rogito Dottor Giovanni Rosetti in data 24/05/1990
Rep. 15825 Rac. 5258 - Ipoteca di L. 224.000.000 in
favore del Banco di Sardegna S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia del mutuo di L.111.998.800
estinguibile in anni 15 mediante n. 30
semestralità, concesso alla società Semplice [REDACTED]



██████████ di ████████ e ████████. Iscritta a Cagliari il
28/05/1990 Cas.14404 Art.1856

1a) Rogito Dottor Giovanni Rosetti in data
29/08/1990 Rep.16378 Rac.5538 - Annotamento di
Erogazione Somma. Trascritto a Cagliari il
18/10/1990 Cas.26769 Art.4492

2) Rogito Dottor Enrico Dolia in data 29/10/1992
Rep.30637 - Ipoteca di L.250.000.000 in favore del
Banco di Sardegna Spa contro ██████████ a garanzia
dell'apertura di credito di L.268.877.844 -
Iscritta a Cagliari il 03/11/1992 Cas.24425
Art.3535.

3) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data
15/02/1995 Rep.345 - Verbale di Pignoramento
Immobili per il credito di L.128.136.928 a favore:
Banco di Sardegna Spa e contro: ██████████ nata a
██████████ il ██████████ - Trascritta a Cagliari il
07/03/1995 Cas.5849 Art.3725.

4) Ufficiale Giudiziario Corte D'appello in data
05/01/1996 Rep.7 - Verbale di Pignoramento Immobili
per i crediti di: L.128.136.928 notificato il
16/12/1994 e L.91.266.453 notificato il 31/12/1994
a favore: Banco di Sardegna Spa e contro: ████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████

trascritto a Cagliari il 17/01/1996 Cas.1363

Art.1042.

B) IMMOBILI

Comune di Portoscuso - Via Emilia n.38 - Fg. 3
mappale 1465 sub. A

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1) Rogito Dottor Gian Paolo Toscano in data
11/11/1961 Rep.1172 Reg. al n.549 - Atto di
Compravendita a favore:

[REDACTED] nato a
[REDACTED] il [REDACTED] e contro: [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] -

Trascritta a Cagliari il 1/12/1961.

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 132.

2) In virtù di pubblicazione di testamento olografo
registrato a Cagliari in data 22 Febbraio 1979, al
n. 2552, la proprietà dell'immobile veniva
trasferita in capo ai signori [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED]

██████████ nato a ██████████ il ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████
██████████ (successione n. 47 vol. 837 in morte al
signor ██████████

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 132.

3) Atto per la Costituzione del Diritto di
Superficie, a Rogito del Segretario Comunale del
Comune di Portoscuso, n.279 del 25/11/1983
registrato ad Iglesias il 13/12/1983 al n. 4684
mod.I vol. 258 - a Favore dei coniugi ██████████
nato a ██████████ il ██████████ e ██████████
nata a ██████████ il ██████████ - contro ██████████
██████████.

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 132 sub.A di
mq. 205.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

1) Rogito Dottor Ernesto Quinto Bassi, Notaio in
Muravera in data 25/11/1986 Rep. 34708 - Ipoteca in
favore del Banca Commerciale Italiana S.p.A. e
contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e
██████████ nata a ██████████ il ██████████

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 132 sub.A di
mq. 205.



2) Rogito Dottor Enrico Dolia in data 29/10/1992

Rep. 30637/7860 - Ipoteca Volontaria per Apertura di Credito. in favore del Banco di Sardegna Spa contro

~~_____~~ nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ e ~~_____~~

~~_____~~ nata a ~~_____~~ il ~~_____~~ - Iscritta a Cagliari il 03/11/1992 Cas. 24424 Art. 3534.

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 1465

3) Ufficiale Giudiziario Corte D'appello - Verbale di Pignoramento Immobili del 05/01/96 Rep. 7, a

favore: Banco di Sardegna Spa e contro: ~~_____~~

~~_____~~ e ~~_____~~, trascritto a Cagliari

il 17/01/1996 Cas. 1363 Art. 1042.

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 1465

Comune di Portoscuso - Fg. 7 mappale 31/A

4) Ufficiale Giudiziario Corte D'appello - Verbale di Pignoramento Immobili del 26/06/97 Rep. 1112, a

favore: Banca Commerciale Italiana Spa e contro:

~~_____~~ trascritto a Cagliari il

16/07/1997 n. 17453/11802.

Comune di Portoscuso - Fg. 3 mappale 132 sub. A