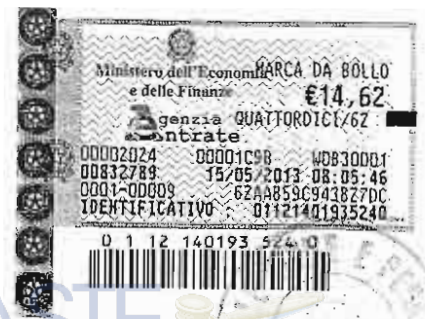




TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

n° 318/99

Causa civile iscritta al n. 318/99 del R.E. promossa dal Banco di Sardegna S.p.A., con sede legale in Cagliari, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Dante n° 69, presso lo Studio Legale dell'Avv. Franco Tului che lo rappresenta e difende;

contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

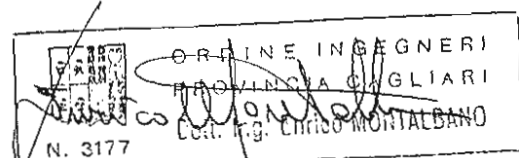
ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Nel corso dell'udienza del 11 aprile 2013 l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni presso il Tribunale di Cagliari, Dottor Enzo Luchi, invitò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nella via Einstein n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, "a prendere posizione sui rilievi svolti dal debitore, assegnando all'ausiliario il termine del 31 maggio 2013".

RISPOSTA AL QUESITO.

Il debitore fonda le proprie asserzioni sulla base della perizia redatta dal proprio Consulente di Parte, l'Ing. Carmine Ferrara, il

ASTE
GIUDIZIARIE.it



quale stima il valore dei beni rispettivamente in € 155.550,00 ed in € 111.750,00, mentre il CTU agli stessi beni attribuisce un valore di € 91.000,00 e di € 88.500,00.

Il Consulente Tecnico del debitore determina il valore cercato basando la stima sul criterio del "valore di trasformazione con il parametro di incidenza dell'area" ed attribuendo all'area un'incidenza che, come riportato nel verbale d'udienza del 11 aprile 2013, "oscilla **sempre** dal 20% al 25%" della quotazione dell'edificio che insiste sull'area.

Vi è da osservare che il criterio di stima che si basa sull'incidenza dell'area generalmente deve essere utilizzato solo in via approssimativa perché fornisce solo un'indicazione del valore approssimativo di un'area in quanto basato esclusivamente sul parametro aleatorio della percentuale dell'incidenza dell'area che, secondo la corrente teoria dell'estima, non è vero che "oscilla **sempre** dal 20% al 25%", bensì può variare enormemente, dipendendo esso dall'ubicazione dell'area, dalla sua potenzialità di edificazione, dalla sua pronta utilizzabilità ed altri parametri intrinseci. "Le difficoltà nel determinare tale valore sono notevoli, in quanto l'incidenza dell'area non è immediatamente

valutabile, come succede generalmente per il valore di mercato o per le locazioni" (Stima delle aree edificabili – Dei Tipografia del Genio Civile – [REDACTED] pagina 90). A parità di tipologia, l'incidenza della superficie edificabile dipende dalla zona: essa è elevata per quelle centrali, superando, anche, il 50% nelle città più importanti ed è, invece, bassa per le zone periferiche dei Comuni più piccoli dove scende anche fino al 10% (Stima delle aree edificabili – Dei Tipografia del Genio Civile – [REDACTED])

Basti infatti pensare alla differenza tra l'incidenza di un'area edificabile sita in un centro urbano ed ad quella sita in un'area industriale in via di sviluppo nelle campagne tra Sant'Isidoro e Maracalagonis.

In definitiva, utilizzando tale metodo di stima e adottando un valore percentuale inferiore, non contestabile, perché mancano i dati concreti, si perverrebbe al medesimo risultato del CTU.

Di contro il CTU, nella propria stima ha utilizzato i valori di mercato delle aree simili, comparandoli con quello stabilito dal Comune di Maracalagonis per l'assegnazione delle aree limitrofe. Benché tale criterio sia contestato dal debitore, perché "è suscettibile di arrecare un ingiusto e ingiustificato ulteriore danno alle esponenti" esso è basato su dati certi ed inconfutabili, e cioè che

il prezzo delle aree limitrofe è quello di mercato ed è stato anche stabilito dal Comune di Maracalagonis con la Deliberazione citata. Infine, il CTU ha contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Maracalagonis ed è emerso che a breve verrà pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione di nuove aree limitrofe a quelle per cui è causa ed il prezzo dell'assegnazione sarà sempre quello determinato con la Deliberazione n° 31 del 31/07/2009 del C.C..

In definitiva, non si comprende quali possano essere le motivazioni per le quali un potenziale acquirente dovrebbe acquistare un'area al prezzo stimato dal debitore, mentre le aree limitrofe possono essere acquistate ad un prezzo inferiore.

Per le considerazioni suddette si confermano i valori stimati nella precedente relazione.

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. Enzo Luchi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 4 pagine di carta resa legale e relativi allegati.

Cagliari 16 maggio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott./Ing. Enrico Montalbano

