

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Murtas Carlo Alberto Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2012 del R.G.E.

promossa da

**Avv. Elisabetta Carboni**

Via Tuveri, 12

09129 - Cagliari (CA)



contro



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Servitù .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

Con udienza del 19/06/2014, il sottoscritto Arch. Murtas Carlo Alberto Maria, con studio in Via IV Novembre, 37 - 09047 - Selargius (CA), email carlomurtas@gmail.com, PEC architettocarlomurtas.pec@architetticagliari.it, Tel. 349 87 49 855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Terreno edificabile ubicato a Villaputzu (CA) - Loc. Porto Corallo

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima, ubicato in agro del Comune di Villaputzu, in località Is Gibas Porto Corallo, è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 125 (in direzione Muravera), deviando, al Km 69 per la strada provinciale 99 Villaputzu-Porto Corallo; raggiunto il bivio per il campeggio comunale, si accede al predetto bene tramite una strada sterrata.

Il bene in oggetto, si compone di terreni edificabili a destinazione turistica.

Tali terreni, che si presentano come un unico accorpamento, sono caratterizzati da una conformazione irregolare e, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 08 settembre 2014, si presentano come un'area verde, ricca di vegetazione naturale e libera da fabbricati.

Nel dettaglio, i terreni in esame sono così identificabili nell'inquadramento urbanistico del PUC vigente:

**a) Zona "F" Turistica – Sottozona "F1 : Insediamenti turistici pianificati" :**

- Foglio 51, Particella 556;
- Foglio 51, Particella 557;
- Foglio 51, Particella 1300;
- Foglio 51, Particella 1837;
- Foglio 51, Particella 1840;
- Foglio 51, Particella 1841;
- Foglio 51, Particella 1842;
- Foglio 51, Particella 1844;

**b) Zona "G" – Sottozona "G4 - infrastrutture a livello di area vasta" - " G4b - Depuratore" :**

- Foglio 51, Particella 1120 (\*).

\* N.B.: Per ulteriori precisazioni in merito alla stima di tale particella, si rimanda al paragrafo " **Riserve e Particolarità da segnalare**" (Rel. pag. 15)

I terreni di cui all'oggetto per i quali è stata progettata ed approvata la realizzazione di un villaggio turistico alberghiero, rientrano nel comparto n. 6 - Piano di Lottizzazione denominato "Marsico".

Dagli atti allegati alla convenzione rep. 16294 del 14/07/2004, si rilevano la seguente ripartizione delle superfici e i seguenti indici:



Superficie Territoriale, St	mq	72.497
Superficie Fondiaria, Sf (*)	mq	50.748
Superficie ceduta al Comune	mq	21.749
Indice di densità territoriale	mc/mq	0,260
Indice di densità fondiaria	mc/mq	0,350
Volume edificabile massimo	mc	18.849
Volume minimo per servizi	mc	6.177
Attività turistica e ricettiva	mc	12.672
Utenze insediabili	N°	501

\* Poiché non si rileva l'indicazione della superficie fondiaria complessiva **Sf**, la stessa è stata ricavata deducendo le aree cedute al comune dalla Superficie territoriale **St**.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Terreno edificabile ubicato a Villaputzu (CA) - Loc. Porto Corallo



### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]



### CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina:

- a nord con le particelle 1839, 1831, 1128;
- a sud con le particelle 183, 506, 1423, 1426;
- ad ovest con la particella 1843;
- ad est con con le particelle 1128, 1426.



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	50748,00 mq	50748,00 mq	1,00	50748,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50748,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50748,00 mq		

Al fine della corretta stima degli immobili interessati al procedimento, si farà esclusivo riferimento alla Superficie complessiva dichiarata negli atti allegati all'atto di Convenzione rep. 16294 del 14/07/2004.



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2001 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 1300 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7530 Reddito agrario € 3,89
Dal 19/11/2001 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 556 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 95 Reddito agrario € 0,05
Dal 19/11/2001 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 557 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6910 Reddito agrario € 3,57
Dal 15/09/2003 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 1837 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 29937 Reddito agrario € 15,46
Dal 15/09/2003 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 1840 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0361 Reddito agrario € 0,19
Dal 15/09/2003 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 1841 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2668 Reddito agrario € 1,38
Dal 15/09/2003 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 1842 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5990 Reddito agrario € 3,09
Dal 15/09/2003 al 07/08/2014	SOC. NOME COLLETTIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 51, Part. 1844 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3247 Reddito agrario € 1,68

Come si rileva dal certificato notarile in atti, non risulta trascritto il cambio di denominazione della società [REDACTED] nonostante l'avvenuta modifica che si rileva dal certificato della camera di commercio.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	1837				Pascolo	2	2 99 37	24,74	15,46	
51	1840				Pascolo	2	03 61	0,3	0,19	
51	1841				Pascolo	2	26 68	2,2	1,38	
51	1842				Pascolo	2	59 90	4,95	3,09	
51	1844				Pascolo	2	32 47	2,68	1,68	
51	1300				Pascolo	2	75 30	6,22	3,89	
51	556				Pascolo	2	00 95	0,08	0,05	
51	557				Pascolo	2	69 10	5,71	3,57	
51	1120 (*)				Pascolo	2	1834	1,52	0,95	

\* N.B.: Per ulteriori precisazioni in merito alla stima di tale particella, si rimanda al paragrafo “ **Riserve e Particolarità da segnalare**” (Rel. pag. 15)

### **Corrispondenza catastale**

Dall'analisi delle visure catastali effettuate, è stato riscontrato il mancato inserimento nella mappa WEGIS del nuovo identificativo assunto dalla particella 1300 ( ex 535) .

Il sottoscritto CTU, in data 03/09/2014, al fine dell'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Villaputzu, ha presentato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari, affinché venisse inserito il corretto identificativo in mappa.

Come si evince dalla documentazione che si allega (Istanza rettifica terreni), l'identificativo 1300 è stato correttamente inserito in data 11/09/2014.

Alla luce degli accertamenti effettuati sulla base delle visure catastali e della relazione tecnica del piano di lottizzazione, il sottoscritto CTU ha rilevato la mancata corrispondenza tra la superficie catastale complessiva del comparto e quella prevista in progetto.

Nel dettaglio, si è rilevato che la superficie territoriale complessiva del comparto, così come risultante dal progetto, risulti di 72.497 mq mentre la superficie catastale territoriale complessiva sia, invece, di 79.450 mq.

Al fine della corretta stima degli immobili interessati al procedimento, si è ritenuto opportuno considerare la Superficie dichiarata, e quindi regolarmente approvata, in atto di Convenzione rep. 16294 del 14/07/2004.

## SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1970	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/01/1971	624	560
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/01/1977	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				2466	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	14/02/1977			2838	2431
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/1989	[REDACTED] [REDACTED] Società in nome collettivo di [REDACTED]			<b>TRASFERIMENTO PARTECIPAZIONI</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/12/1989	32077	23457
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per ciò che attiene l'immobile oggetto di pignoramento, deve indicarsi che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione riguardante la proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

**N.B.: Come si rileva dal certificato notarile in atti, non risulta trascritto il cambio di denominazione della società [REDACTED] nonostante l'avvenuta modifica che si rileva dal certificato della camera di commercio.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate al 07/08/2014, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** derivante da Titolo  
Iscritto a Cagliari il 16/04/2009  
Reg. gen. 12027 - Reg. part. 8541  
Importo: € 125.366,89  
A favore di Avv. [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Annotazione presentata il 25/06/2012, reg. particolare n. 1636, reg. generale n. 16992;  
Tipo atto - SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA
- **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** derivante da Titolo  
Iscritto a Cagliari il 29/10/2010  
Reg. gen. 37882 - Reg. part. 24070  
Importo: € 0,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**  
Trascritto a Teulada il 28/07/2004  
Reg. gen. 27835 - Reg. part. 19474  
Quota: 1/1  
A favore di COMUNE DI VILLAPUTZU  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**  
Trascritto a VILLASOR il 29/06/2009  
Reg. gen. 20031 - Reg. part. 14092  
Quota: 1/1  
A favore di COMUNE DI VILLAPUTZU  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il quadro normativo urbanistico risulta precisato dettagliatamente nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato – Piano di L. " MARSICO " della società ██████████

Tale Piano, nel "comparto n.6", finalizzato alla realizzazione di un villaggio – albergo, presenta:

- Richiesta approvazione del progetto del Piano di Lottizzazione del 22/10/1998;
- Parere Paesaggistico positivo del 03/07/2004
- Variante n.1, approvata con delibera di consiglio comunale n.2 del 22/01/2004;
- Variante n.2, approvata con delibera del consiglio comunale n.45 dell'11/11/2008;
- Atto di Convenzione di Lottizzazione del 14/07/2004, repertorio n. 16294;
- Atto aggiuntivo e rettifica di convenzione di Lottizzazione del 11/06/2009, repertorio n. 111087 la cui scadenza, inizialmente prorogata al 28.7.2014 è stata ulteriormente prorogata al 28.7.2017 attraverso procedura SUAP n.237-prot. n. 9708/21.10.2013 e n.239-prot. n. 9814/23.10.2013.
- Concessione edilizia n. 2888/2009, rilasciata in data 30/10/2009 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cui scadenza è stata prorogata al 18.10.2016.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Rif. 1 - Terreno edificabile ubicato a Villaputzu (CA) - Loc. Porto Corallo**  
Il bene oggetto di stima, ubicato in agro del Comune di Villaputzu, in località Is Gibas Porto Corallo, è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 125 (in direzione Muravera), deviando, al Km 69 per la strada provinciale 99 Villaputzu-Porto Corallo; raggiunto il bivio per il campeggio comunale, si accede al predetto bene tramite una strada sterrata. Il bene di cui all'oggetto, si compone di terreni edificabili a destinazione turistica. Tali terreni, che si presentano come un unico accorpamento, sono caratterizzati da una conformazione irregolare e, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 08 settembre 2014, si presentano come un'area verde, ricca di vegetazione natural e libera da fabbricati. Nel dettaglio, i terreni in questione sono così identificabili: a) Zona "F" Turistica - Sottozona "F1 : Insediamenti turistici pianificati" : - Foglio 51, Particella 556; - Foglio 51, Particella 557; - Foglio 51, Particella 1300; - Foglio 51, Particella 1837; - Foglio 51, Particella 1840; - Foglio 51, Particella 1841; - Foglio 51, Particella 1842; - Foglio 51, Particella 1844; b) Zona "G" - Sottozona "G4 - infrastrutture a livello di area vasta" - "G4b - Depuratore" : - Foglio 51, Particella 1120.

- Il sottoscritto CTU, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie turistico alberghiere.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di valutazione, altresì, dell'appartenenza della stessa ad un mercato immobiliare **non ordinario**, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima basato sul valore di trasformazione; nell'applicazione di tale metodo estimativo si dovrà fare riferimento al metodo comparativo in relazione alla determinazione dei singoli elementi caratteristici della stessa trasformazione.

Tale valore, è stato altresì verificato utilizzando il metodo di stima comparativo diretto riferito a lotti già urbanizzati e ricadenti nella medesima zona.

#### a) Metodo di stima per trasformazione (analitico).

Per l'attuazione di tale metodo, il terreno edificabile in oggetto, è stato considerato "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio", pertanto, esprimendo con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$ .

Questa equazione, per poter essere applicata correttamente, necessita di un ulteriore approfondimento sul concetto del più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile che sarà determinato sulla base del più probabile valore di mercato del fabbricato realizzabile, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo necessario al completamento dell'intervento edilizio.

Il valore risultante costituirà il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area in condizioni di ordinarietà.

Tenuto conto di tale premessa si riporta nel seguito la formula matematica, sintesi del procedimento analitico, comunemente riportata in letteratura :

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = somma dei costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

- Determinazione **V<sub>m</sub>**:

Il valore di mercato **V<sub>m</sub>** si riferisce alla cubatura realizzabile (fabbricati) approvata in P. di L. con potenzialità edificatoria pari a mc 18.849.

Assumendo un interpiano medio di 3 m, a questa cubatura corrisponde una superficie commerciale lorda vendibile di mc 18.849/3 m = **6.283 mq.**

Sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona, risulta che il valore unitario medio di un fabbricato avente caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle descritte in progetto e ricadenti nella medesima zona in cui ricadono le aree per cui è causa, alla data della presente, è pari a **1.700 €/mq.**

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati che potranno essere realizzati risulta quindi essere di:

$$\mathbf{V_m = \text{€}/mq } 1.700 \times \text{mq } 6.283 = \mathbf{10.681.100,00 \text{ €}}$$

- Determinazione **ΣK**:

La determinazione di tale valore è dato dalla somma dei costi relativi alle opere di costruzione ed urbanizzazione all'interno del comparto n.6 approvato in P. di L.

Il costo delle opere di urbanizzazione è riferito al computo metrico in allegato, ed è pari ad € 729.147,00. Si è ritenuto opportuno, altresì, effettuare l'aggiornamento di tale importo secondo la rivalutazione monetaria utilizzando gli indici di costruzione di un fabbricato residenziale all'ultima data utile del 31/10/2014 secondo tabelle ISTAT, da cui si evince un coefficiente di incremento di 1,0772 pari al 7,7% sul capitale iniziale, ovvero:

$$\text{€ } 729.147,00 \times 1,0772 = \mathbf{\text{€ } 785.437,15}$$

A tale costo dovranno essere aggiunti gli oneri relativi alle spese tecniche nella misura del 10%.

Il costo, invece, relativo alla costruzione dei fabbricati di cui trattasi è stato determinato a seguito di indagine di mercato pari ad 300 €/mc.

Sulla base dei suddetti valori si determina il seguente valore **ΣK**:

- Costo delle opere di urbanizzazione = € 785.437,15

- Oneri spese tecniche opere di urbanizzazione € 785.437,15 x 0,1 = € 78.543,71

- Costo di costruzione dei fabbricati mc 18.849 x € 300/ mc = € 5.654.700,00

Valore complessivo dei costi di costruzione:

$$\mathbf{\Sigma K = \text{€ } (785.437,15 + 78.543,71 + 5.654.700,00) = \text{€ } 6.518.680,86}$$

- Determinazione **P**:

Il margine operativo di un imprenditore ordinario, ovvero il profitto al lordo delle imposte ed oneri di gestione, si attesta nella misura del 25% ca. sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), da cui:

$$\mathbf{P = 6.518.680,86 \times 0,25 = \text{€ } 1.629.670,22}$$

- **Determinazione  $I_p$ :**

Per la realizzazione della trasformazione si prevede un periodo di tempo  $n$  di 3 anni; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7% e si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie, da cui:

$$I_p = (\Sigma K + P) \times 0,07 = (6.518.680,86 + 1.629.670,22) \times 0,07 = \mathbf{\text{€ } 570.384,58}$$

Tutti i valori sono riassunti nella seguente Tabella:

$V_m$	<b>€ 10.681.100,00</b>
$\Sigma K$	<b>€ 6.518.680,86</b>
$I_p$	<b>€ 570.384,58</b>
$P$	<b>€ 1.629.670,22</b>
$r$	<b>7%</b>
$n$	<b>3</b>

Da cui:

Applicando la formula:  $V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1+r)^n$  si determina la seguente valutazione dell'area:

$$V_a = \mathbf{\text{€ } 3.564.014,60}$$

**b) Metodo di stima comparativo diretto (sintetico).**

Nell'applicazione di tale metodo, il valore complessivo dell'area si ottiene desumendo dal valore unitario del lotto urbanizzato il costo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, quindi:

$$V_a = V - U$$

dove:

$V$  = valore del lotto urbanizzato espresso in €/mc

$U$  = costo degli oneri di urbanizzazione

Per la determinazione del valore unitario  $V$ , il sottoscritto CTU, ha svolto le necessarie indagini di mercato relative ad aree di caratteristiche simili a quella in esame. Dalle indagini svolte presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nel mercato locale, si è accertato un valore unitario per metro cubo oscillante intorno ai 300 €/mc; tale valore è relativo a singoli lotti con volumetria realizzabile massima pari a 200 mc, il cui valore di mercato risulta essere pari ad € 60.000,00 da cui si ricava il suddetto valore unitario ( € 60.000,00 X 200 mc) di 300 €/mc. Considerata l'attuale situazione di mercato e l'entità dell'intervento in esame si ritiene che tale valore debba essere ridotto del 25 %, si ottiene quindi un valore unitario pari a **225 €/mc**; tenuto conto del volume edificabile, pari a mc 18.849 si ottiene:

$$V = 225 \text{ €/mc} \times 18.849 \text{ mc} = \mathbf{\text{€ } 4.241.025,00}$$

Il costo relativo agli oneri di urbanizzazione  $U$ , è stato calcolato sommando al costo delle opere di urbanizzazione gli oneri relativi alle spese tecniche nella misura del 10%. Il costo delle opere di urbanizzazione, riferito al computo metrico in allegato, è pari ad € 729.147,00. Si è ritenuto opportuno, altresì, effettuare l'aggiornamento di tale importo

secondo la rivalutazione monetaria utilizzando gli indici di costruzione di un fabbricato residenziale all'ultima data utile del 31/10/2014 secondo tabelle ISTAT, da cui si evince un coefficiente di incremento di 1,0772 pari al 7,7% sul capitale iniziale, ovvero:

$$€ 729.147,00 \times 1,0772 = € 785.437,15$$

da cui:

- Costo delle opere di urbanizzazione = € 785.437,15

- Spese tecniche opere di urbanizzazione € 785.437,15 x 0,1 = € 78.543,71

$$U = € 785.437,15 + € 78.543,71 = € 863.980,86$$

Sulla base dei suddetti valori si determina la seguente valutazione dell'area:

$$V_a = V - U = € 3.377.044,14$$

Riepilogando, I valori complessivi dell'area sottoposta a pignoramento ottenuti nei punti a e b risultano essere:

(a) Metodo per trasformazione: € 3.564.014,60;

(b) Metodo comparativo: € 3.377.044,14

Mediando fra questi valori si perviene al valore complessivo più probabile dei terreni oggetto della presente stima:

$$(€ 3.564.014,60 + € 3.377.044,14) / 2 = € 3.470.529,37$$

Tenuto conto del valore complessivo ottenuto e della superficie convenzionale dell'area interessata, si deduce il valore unitario più probabile dei terreni oggetto della presente stima.

$$\text{Valore unitario} = € 3.470.529,37 : \text{mq } 50.748 = 68,39 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota In vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Terreno edificabile Villaputzu (CA) - Loc. Porto Corallo	50748,00 mq	68,39 €/mq	€ 3.470.529,37	100,00	€ 3.470.529,37
Totale lotto:					€ 3.470.529,37

**Valore finale di stima: € 3.470.529,37**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Il terreno censito nel C.T. del Comune di Villaputzu al **Foglio 51, Particella 1120**, risulta intestato al Comune di Villaputzu a seguito della cessione delle aree per le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione suddetto, come riportato nella convenzione del 14/07/2004.

Si ritiene, quindi, che la suddetta particella, seppure indicata nell'avviso di conversione del sequestro conservativo, non debba essere inserita all'interno della presente relazione di stima, in quanto facente parte delle aree già cedute al Comune di Villaputzu.

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

Selargius, li 04/02/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Murtas Carlo Alberto Maria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 22/09/2014)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Opere di Urbanizzazione (Aggiornamento al 09/09/2014)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 08/09/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 11/09/2014)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planivolumetrico (Aggiornamento al 09/09/2014)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/08/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 07/08/2014)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Relazione tecnica (Aggiornamento al 18/11/2014)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Computo metrico opere di Urbanizzazione (Aggiornamento al 18/11/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza rettifica terreni (Aggiornamento al 11/09/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione di lottizzazione (Aggiornamento al 18/11/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto aggiuntivo e rettifica di convenzione di lottizzazione (Aggiornamento al 09/09/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione n.2 al piano di lottizzazione (Aggiornamento al 09/09/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute spese catasto - conservatoria - comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it