
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 483/2016 del R.G.E.

Creditore Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Udienza 29/03/2019

Rinvio 12/12/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Flaminia Ielo

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Donatella Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Indice	pagina
Premessa	4
Descrizione del bene nell'atto di pignoramento	8
Descrizione delle operazioni peritali	9
Risposte ai quesiti	
<u>Quesito 1</u>	9
-Inviata informativa per il debitore in data 09/04/2019	9
<u>Quesito 2</u>	9
-Verificata documentazione sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c.	9
-Predisposto elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10
-Acquisizione mappe censuarie e certificato destinazione urbanistica	18
-Provenienze ventennali	20
-Deposito certificato stato civile dell'esecutato	22
<u>Quesito 3</u>	22
-Descrizione degli immobili pignorati	22
-Comune Assemini Foglio 24, Particella 3671	22
-Comune Assemini Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1, 2, 3 e 4	23
-Comune Assemini Foglio 7, Particella 90 e 91	29
<u>Quesito 4</u>	33
-Conformità dati pignoramento	34
<u>Quesito 5</u>	34
-Aggiornamento catastale	34
<u>Quesito 6</u>	34
-Inquadramento Urbanistico	34
-Comune Assemini Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2 (Zona omogenea B sottozona B2)	34
-Comune Assemini Foglio 7, Particelle 90 e 91 (Zona omogenea E sottozona E1)	36



-Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni	38
-Comune Assemini Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2 (Abusi sanabili)	38
-Comune Assemini Foglio 24, Particella 90 e 91 (Abusi sanabili e non sanabili)	40
<u>Quesito 7</u>	43
-Determinazione Lotti di vendita (3 Lotti)	43
<u>Quesito 8</u>	44
-Verifica quote di pignoramento (Quota 1/1 per diritto di proprietà)	44
<u>Quesito 9</u>	44
-Verifica immobile libero o occupato	44
<u>Quesito 10</u>	44
-Assegnazione al coniuge	44
<u>Quesito 11</u>	44
-Vincoli	44
<u>Quesito 12</u>	44
-Servitù, Censo, Livello, Usi civici	45
<u>Quesito 13</u>	45
-Valore degli immobili	45
-Metodo di stima per comparazione (Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2)	46
-Valore immobile (Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2)	53
-Metodo di stima a costo di riproduzione deprezzato (Foglio 7, Particelle 90 e 91)	54
-Valore immobile (Foglio 7, Particelle 90 e 91)	62
<u>Quesito 14</u>	62
-Spese gestione	62
Conclusioni	62



PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, con provvedimento del 15/03/2019 il Dott. Stefano Greco nominava consulente tecnico d'ufficio, del procedimento indicato in epigrafe, la sottoscritta Ing. Donatella Mereu, nata a Cagliari il 26 gennaio 1963, libero professionista con studio in Quartu Sant'Elena al n° 53 della via P. L. da Palestrina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari col n° 320 sez. B ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, prestatò il giuramento di rito in data 04/04/2019 accettando l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 1) **Provveda – prima di tutto** – a inviare all'esecutato l'informativa del debitore, predisposta da questo ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo dei terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti) segnalando gli eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia**

depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accerti**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelle contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **proceda** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o

meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobile pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5° del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedendo o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) **verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relative al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Intero diritto di proprietà dei seguenti beni immobili:

1. Comune di Assemini terreno via Marconi foglio 24 particella 3671 mq 39 (ex mappale 1768 ex 711/s);
2. Comune di Assemini area con sovrastante fabbricato in via Campidano n. 61 angolo viale Marconi n. 40 contraddistinto al foglio 24 mappale 3670 mq 261 (ex 1768 ex 711/s) composto da:
 - 2.1. Comune di Assemini catasto fabbricati abitazione via Marconi 40, piano T1 foglio 24 particella 3670 sub 1 vani 7,5;
 - 2.2. Comune di Assemini catasto fabbricati negozi e botteghe piano T foglio 24 particella 3670 sub 2 mq 109;
 - 2.3. Comune Assemini catasto fabbricati negozi e botteghe foglio 24 particella 3670 sub 3 mq 92;
 - 2.4. Comune di Assemini catasto fabbricati appartamento piano T/1 foglio 24 particella 3670 sub 4 vani 7,5;

3. Area in località Largo Sabixedda con sovrastante locale commerciale di mq 86 al piano T1 foglio 7 mappale 91 mq 4825 categoria C/1;
4. Comune di Assemini terreno Località Motrosciu Su Muru foglio 7 mappale 90 mq 3235.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per poter rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, relativamente agli immobili oggetto del procedimento, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dell'atto di pignoramento e di tutti i documenti utili depositati presso la Cancelleria del Tribunale.

Inoltre, sono state fatte ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini al fine di integrare la documentazione presente agli atti e avere una più completa visione della situazione attuale dei beni.

Previa comunicazione, tramite raccomandata A/R, alla _____, il giorno 6 maggio 2019 diedi inizio alle operazioni di accesso ai luoghi; le stesse proseguirono, poi, il giorno 13 maggio 2019 e si conclusero il giorno 22 maggio 2019.

Nel corso dei tre sopralluoghi, e alla presenza del _____ figlio del debitore, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a visionare le unità immobiliari, a verificarne lo stato, le condizioni e la consistenza. Ha inoltre verificato le condizioni degli stabili, delle finiture e delle strutture. Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

Tramite raccomandata A/R è stata inviata l'informativa per il debitore.

QUESITO 2

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificato Notarile, del 10/01/2017, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del Notaio Giorgio

Castiglioni

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato alla data 18/04/2019.

1) Trascrizione Contro del 24/11/2016 – Registro Particolare 24995 Registro Generale 32865

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6054/2016 del 31/10/2016

Atto esecutivo: Verbale pignoramento immobili

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 3671 (ex 1768, ex 711/s), Consistenza: 39 centiare, Indirizzo: via Marconi, Natura: terreno;
- Foglio: 24, Particella: 3670 (ex 1768, ex 711/s), Consistenza: 2 are 61 centiare, Indirizzo: via Campidano ang. Via Marconi, Natura: ente urbano;
- Foglio: 7, Particella: 90, Consistenza: 32 are 35 centiare, Indirizzo: località motrosciu su moru, Natura: terreno;

Catasto Fabbricati – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1, Indirizzo: via Marconi n. 40, Natura: appartamento, Piano: T – 1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2, Natura: negozio;

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 3, Natura: negozi;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 4, Natura: appartamento;
- Foglio: 7, Particella: 91, Consistenza: 4825 mq, Indirizzo: località sabixedda, Natura: C1 – negozi e botteghe, Piano: T – 1.
- Foglio: 7, Particella: 90, Consistenza: 32 are 35 centiare, Indirizzo: località motrosciu su moru, Natura: terreno.

2) **Trascrizione Contro del 21/06/2001 – Registro Particolare 16815 Registro Generale 22792**

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 669 del 08/06/2001

Atto esecutivo: Verbale di Pignoramento Immobili

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 2/6

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;
- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 8/12

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 90;

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;
- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 90;

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;
- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 90;

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;
- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Immobili:



Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 90;

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;
- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 90.

3) Trascrizione Contro del 06/02/2001 – Registro Particolare 2756 Registro Generale 3984

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 50/2001 del 13/01/2001

Atto esecutivo: Verbale pignoramento immobili

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e 2/3

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;
- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 2/3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 90.

4) **Trascrizione Contro del 11/08/2000 – Registro Particolare 16561 Registro Generale 25057**

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 700 del 08/07/2000

Atto esecutivo: Verbale di Pignoramento Immobili

A favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1;

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2;

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 91;

- Foglio: 24, Particella: 3671;

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1;

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2;

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 91;
- Foglio: 24, Particella: 3671;

Contro.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2;

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 91;
- Foglio: 24, Particella: 3671;

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2;

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 91;
- Foglio: 24, Particella: 3671.

5) Iscrizione Contro del 28/10/2005 – Registro Particolare 7203 Registro Generale 38795

Pubblico ufficiale: SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI – CONCESSIONE CAGLIARI

Repertorio 2005/430 del 26/10/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – Art. 77 DPR 29/09/73 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.LGS 26/02/99 n. 46), per la somma di Euro 718.224,82 a garanzia di un capitale di Euro 359.112,41



A favore.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 91.

6) Iscrizione Contro del 15/11/2000 – Registro Particolare 5618 Registro Generale 33901

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4913 del 29/09/2000

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, per la somma di Lire 8.500.000 a garanzia di un capitale di Lire 5.008.823

A favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 e 1/12

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 711/s;

- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 90.



7) Iscrizione Contro del 17/05/2000 – Registro Particolare 2506 Registro Generale 13762

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2029/2000 del 02/05/2000

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, per la somma di Lire 135.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 103.424.438

A favore.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 90;

Contro.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 24, Particella: 711/s.;

- Foglio: 7, Particella: 91;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Immobili:

Catasto Terreni – Comune di Assemmini

- Foglio: 7, Particella: 90.

8) Iscrizione Contro del 12/04/2000 – Registro Particolare 1910 Registro Generale 10407

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2417 del 10/02/1999

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, per la somma di Lire 152.848.000 a garanzia di un capitale di Lire 152.848.000

A favore:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2;

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 7, Particella: 91;
- Foglio: 24, Particella: 3671.

ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per una corretta identificazione dei beni sono state acquisite, presso l'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, le mappe censuarie e le visure storiche catastali degli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Assemini, al:

- Foglio: 24, Particelle: 3670 e 3671;
- Foglio: 7, Particelle: 90 e 91;

Inoltre, sempre presso l'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, sono state reperite le planimetrie catastali e le visure storiche dell'unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini, al:

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterni: 1 – 2 – 3 – 4;
- Foglio: 7, Particella: 91.

Dalla lettura delle visure storiche, di seguito si espone l'elenco delle variazioni catastali aggiornate alla data 04/04/2019.

CATASTO TERRENI

Foglio 24, Particella 3671

La particella 3671, di superficie: ha 00 are 00 centiare 39 (39 m²), R.D. € 0,82, R.A. € 0,38, deriva dalla particella 1768 (ex 771/s) con Tipo Mappale del 14/06/1999 in atti dal 14/06/1999 (n. 2251.1/1999).

Foglio 24, Particella 3670

Con Tipo Mappale del 14/06/1999 in atti dal 14/06/1999 (n. 2251.1/1999), la particella 3670, derivante dalla particella 1768 (ex 711/s), di superficie: ha 00 are 02 centiare 61 (261 m²), è stata allibrata al Catasto Fabbricati sempre con numero 3670.

Foglio 7, Particella 90

La particella 90, di superficie: ha 00 are 32 centiare 35 (3235 m²), R.D. € 8,35, R.A. 5,01, risulta così censita dall'impianto meccanografico del 14/05/1985.

Foglio 7, Particella 91

Con Tipo Mappale del 21/10/1985 prot. n. CA0181216 in atti dal 09/09/2013 (n. 102008.1/21985) la particella 91, di superficie: ha 00 are 48 centiare 25 (4825 m²), è stata allibrata al Catasto Fabbricati sempre con numero 91.

CATASTO FABBRICATI

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1

Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 7,5, Superficie Catastale: Totale 172 m² – Totale escluse aree scoperte: 153 m², Rendita: € 406,71, Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 40, piano: T – 1, risulta così distinta per costituzione del 11/10/1999 in atti dal 11/10/1999 (n. B03756.1/1999).

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2

Categoria: C/1, Classe: 8, Consistenza: 109 m², Superficie Catastale: Totale 118 m², Rendita: € 1.868,95, Indirizzo: Via Campidano n. 61, piano: T, risulta così distinta per costituzione del 11/10/1999 in atti dal 11/10/1999 (n. B03756.1/1999).

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 3

Categoria: C/1, Classe: 9, Consistenza: 92 m², Superficie Catastale: Totale 104 m², Rendita: € 1.838,79, Indirizzo: Via Campidano n. 61, piano: T, risulta così distinta per variazione del 30/05/2014 prot. n. CA0111095 in atti dal 30/05/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 24389.1/2014), derivante dalla particella 2313 sub. 1, tale per variazione del 15/11/1985 prot. n. CA0245240 in atti dal 30/04/2008 per divisione, bonifica del classamento, derivante dalla particella 2313, tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 4

Categoria: A/2, Classe: 6, Consistenza: 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 181 m² – Totale escluse aree scoperte 152 m², Rendita: € 464,81, Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 14, piano: T – 1, risulta così distinta per variazione del 30/05/2014 prot. n. CA0111095 in atti dal 30/05/2014 per bonifica identificativo catastale, derivante dalla particella 2313 sub. 2, tale per variazione del 15/11/1985 prot. n. CA0245240 in atti dal 30/04/2008 per divisione, bonifica del classamento, derivante dalla particella 2313, tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Foglio 7, Particella 91

Categoria: C/1, Classe: 9, Consistenza: 86 m², Superficie Catastale: Totale 102 m², Rendita: € 1.718,87, Indirizzo: Largo Sabixedda, piano: T – 1, risulta così distinta per classamento automatico del 15/11/1985 in atti dal 11/02/1992 (n. 155/B1/1985).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Presso il Comune di Assemini è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica limitatamente agli immobili identificati al Foglio 7, Particelle 90 e 91.

PROVENIENZE VENTENNALI

1) Risulta accettazione espressa di eredità del Tribunale Civile di Cagliari del 24/03/2011 Repertorio 2238/2011, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di in data 07/06/2016 – Registro Particolare 11666 Registro Generale 15384

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro.

sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Foglio: 24, Particella: 3670, Subalterno: 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Catasto Terreni – Comune di Assemini

- Foglio: 24, Particella: 3671, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Foglio: 7, Particella: 91, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Foglio: 7, Particella: 90, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

La successione in morte del sig

non risulta trascritta.

- 2) Con atto a rogito del Notaio Felice Contu del 13/11/1962 repertorio n. 38164, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 14/12/1962 – Registro Particolare 19976 Registro Generale 26992, la signora _____ vende al signor _____ il diritto di piena proprietà, per la quota pari all'intero, di un terreno fabbricabile in Assemini, regione Su Molinu, Foglio 24, Mappale 711/s di m² 300.
- 3) Con atto a rogito del Notaio Giovanni Marielli del 21/12/1974 repertorio n. 1442, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 11/01/1975 – Registro Particolare 466 Registro Generale 542, i signori _____ e _____ vendono al signor _____ il diritto di piena proprietà, per la quota pari all'intero, del tratto di



terreno sito in Comune di Assemini della superficie di are 48,25 distinto in catasto al Foglio 7, Mappale 91 (ex 91/a).

4) Con atto a rogito del Notaio Giovanni Fadda del 11/01/1980 repertorio n. 18930, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 30/01/1980 – Registro Particolare 1812 Registro Generale 2222, i signori



, vendono ai signori



in regime di comunione legale, il diritto di piena proprietà, per la quota pari all'intero, del seminativo in Assemini distinto in catasto al Foglio 7, Mappale 90, di are 32,35.

DEPOSITO CERTIFICATO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

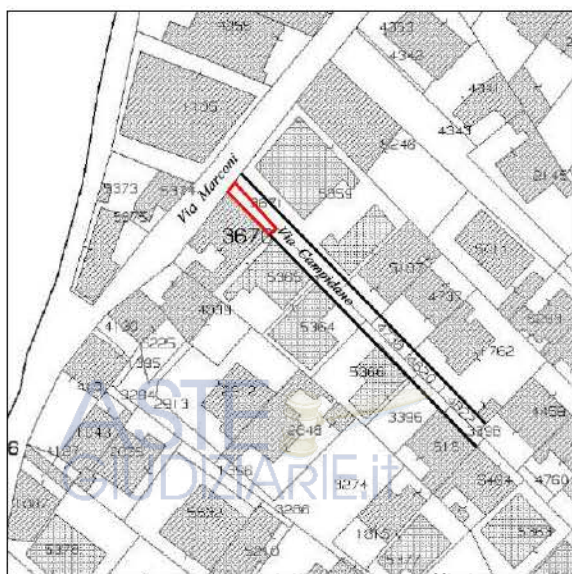
Essendo mancante il certificato di stato civile dell'esecutato, la sottoscritta in data 01/08/2019 ha acquisito il certificato cumulativo di stato di famiglia con residenza cittadinanza e stato civile presso il Comune di Assemini.



QUESITO 3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1. Comune di Assemini terreno via Marconi foglio 24 particella 3671 mq 39 (ex mappale 1768 ex 711/s)



La particella identificata con il numero 3671, contornata in rosso nell'estratto di mappa, di fatto risulta porzione di sedime stradale utilizzata ad uso pubblico, precisamente è inglobata nella via Campidano.

Come si evince dalla visura catastale, la particella è



ancora intestata a _____, probabilmente non è stata ancora presentata presso l'Ufficio Catastale la voltura dell'atto di trasferimento in proprietà del terreno ad uso pubblico in capo al Comune di Assemmini oppure non è stato ancora formalizzato l'atto di trasferimento.

VISURA CATASTALE

Dati della richiesta		Comune di ASSEMINI (Codice: A474)								
Catasto Terreni		Provincia di CAGLIARI								
		Foglio: 24 Particella: 3671								
INTESTATO										
I		(1) Proprieta' per 1000/1000								
Situazione dell'Immobile dal 14/06/1999										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 14/06/1999 in atti dal 14/06/1999 (n. 2251.1/1999)
1	24	3671			ORTO IRRIG 2	00 39		Euro 0,32 L. 1.590	Euro 0,33 L. 741	
Notifica						Partita		6477		

2. Comune di Assemmini area con sovrastante fabbricato in via Campidano n. 61 angolo viale Marconi n. 40 contraddistinto al foglio 24 mappale 3670 mq 261 (ex 1768 ex 711/s) composto da:
 - 2.1. Comune di Assemmini catasto fabbricati abitazione via Marconi 40, piano T1 foglio 24 particella 3670 sub 1 vani 7,5;
 - 2.2. Comune di Assemmini catasto fabbricati negozi e botteghe piano T foglio 24 particella 3670 sub 2 mq 109;
 - 2.3. Comune Assemmini catasto fabbricati negozi e botteghe foglio 24 particella 3670 sub 3 mq 92;
 - 2.4. Comune di Assemmini catasto fabbricati appartamento piano T/1 foglio 24 particella 3670 sub 4 vani 7,5.

Prima di procedere alla descrizioni degli immobili, indicati nell'atto di pignoramento al n. 2, la scrivente precisa quanto segue:

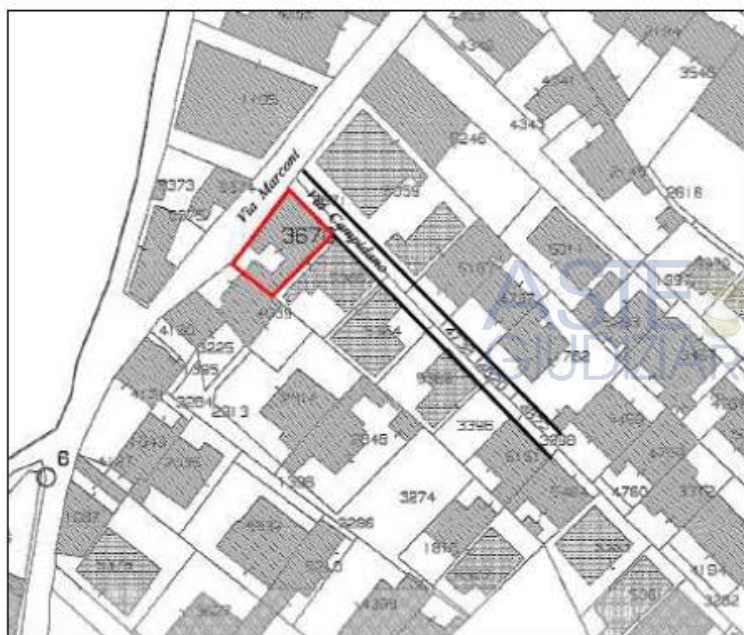
- *Il fabbricato sovrastante l'area situata all'angolo tra la via Marconi n. 40 e la via Campidano n. 61, identificata catastalmente al Foglio 24, Particella 3670, è costituito di fatto da solo due*

unità immobiliari;

- Dall'esame della documentazione catastale acquisita e dalla presa visione delle unità immobiliari durante il sopralluogo, la scrivente asserisce che le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono identificate catastalmente con il Sub. 1 e il Sub. 2;
- Il Sub. 3 e il Sub. 4, registrati nella banca dati catastale, risultano essere duplicati del Sub. 1 e del Sub. 2;

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

L'edificio, in cui sono ubicate le due unità immobiliari, è stato costruito su un lotto di terreno di circa 260 m², identificato catastalmente con la particella 3670, situato all'angolo tra la via Marconi e la via Campidano.



Il fabbricato è del tipo contiguo, si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terra è adibito a locale commerciale e il primo piano a residenza.

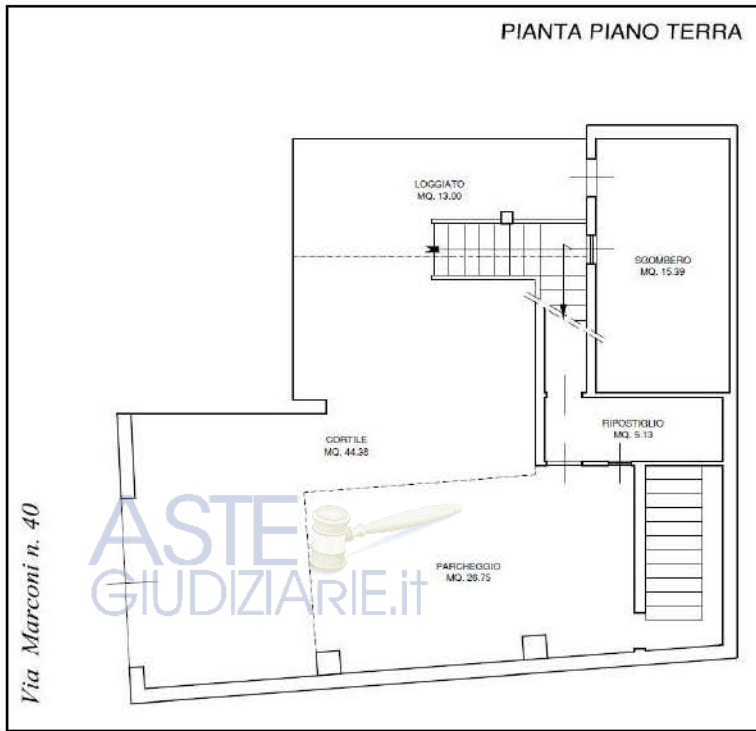
L'edificio è realizzato a struttura intelaiata in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento; solaio intermedio in laterocemento e copertura

a falde con manto di tegole; le facciate sono intonacate tinteggiate di colore giallo chiaro.

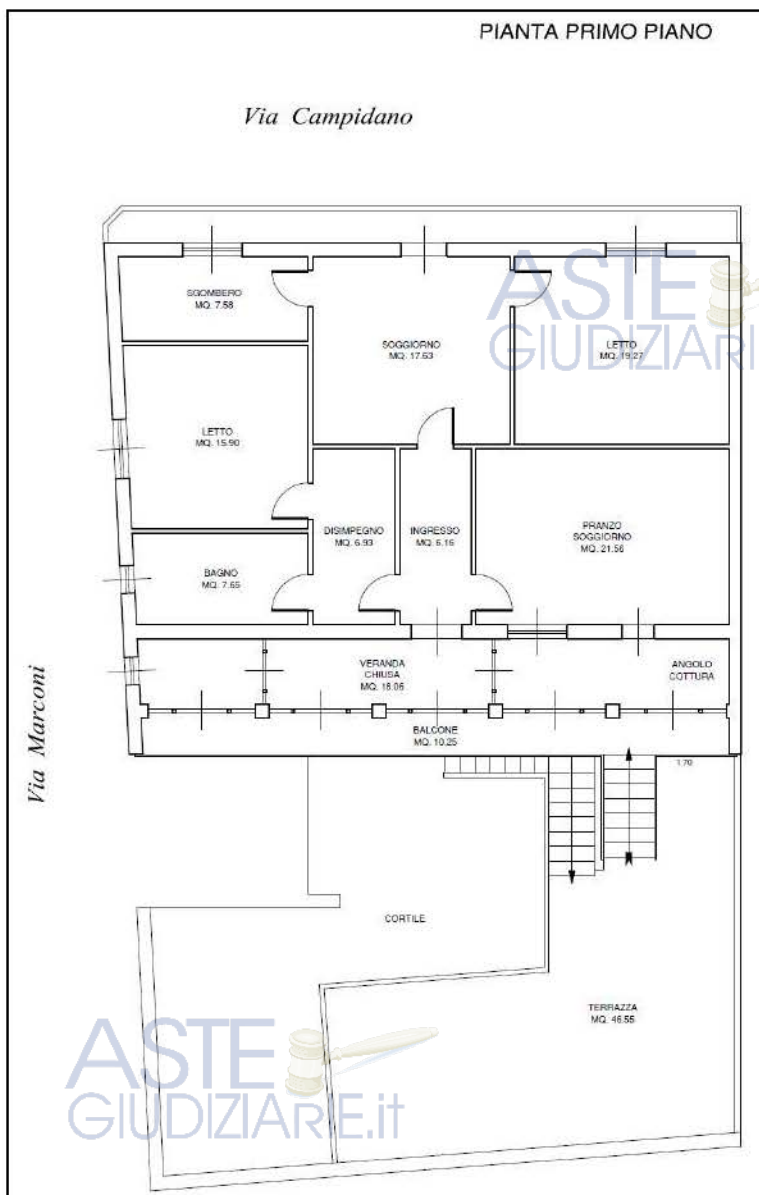
Visto lo stato di conservazione, si può affermare che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria, quali:

- Ripassatura del manto di copertura;
- Risanamento intonaco esterno;
- Tinteggiatura facciate.

FOLGIO 24 PARTICELLA 3670 SUB. 1

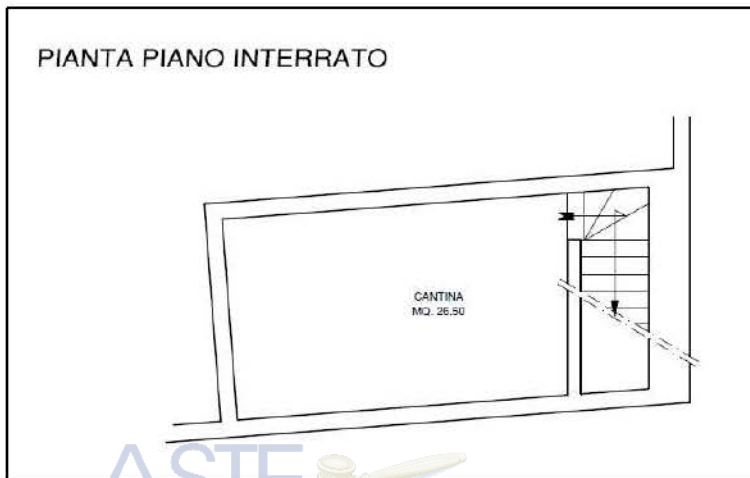


L'unità abitativa, oggetto di perizia, risulta distribuita fra il piano terra, il primo piano e il piano interrato. L'accesso avviene dalla via Marconi n. 40, attraverso un passo carraio comunicante con l'area cortilizia, dalla quale si articolano due distinte rampe di scale, una per raggiungere la terrazza, situata nel piano ammezzato, l'altra per raggiungere la cantina al piano interrato.



Al piano terra, oltre al cortile, sono dislocati un locale di sgombero, un ripostiglio, un parcheggio coperto e un loggiato. Dalla terrazza, situata nel piano ammezzato, che funge anche da solaio di copertura del parcheggio sottostante, attraverso una rampa di scale con sbarco nel balcone si accede all'appartamento posto al primo piano. L'ingresso alla residenza avviene attraverso una veranda chiusa, dove in una parte è stato ricavato un angolo cottura.





L'appartamento è costituito da: un ingresso, da un pranzo soggiorno, da un disimpegno, da un bagno, da due camere da letto, da un soggiorno e da un locale di sgombero.

Completa la consistenza dell'unità immobiliare la cantina ubicata sotto

l'area di parcheggio.

Le pareti interne e i soffitti, dell'intera unità immobiliare, sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del soffitto del pranzo soggiorno che è rivestito con doghe in legno e travi a vista; in tutti gli ambienti i pavimenti sono del tipo gress monocottura; il bagno è completo di apparecchi sanitari e le pareti sono rivestite in piastrelle in ceramica; gli infissi sono in legno a vetro singolo l'oscuramento è garantito da avvolgibile; le porte interne sono del tipo tamburato; l'impianto elettrico realizzato in traccia risulta funzionante; l'impianto idrico sanitario è collegato alla rete cittadina, risulta funzionante ed è stato realizzato in traccia.

STATO DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si sono riscontrate macchie di umidità nei soffitti dei vani dell'appartamento, probabilmente dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dal solaio di copertura.

L'unità immobiliare necessita lavori di manutenzione ordinaria quali:

- Risanamento intonaco dei soffitti;
- Ripristino della tinteggiatura dei soffitti, delle pareti e del rivestimento del bagno.

PERTINENZE

Non si sono riscontrate pertinenze.

DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura catastale l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune

di Assemini come segue:

Dati della richiesta	Comune di ASSEMINI (Codice: A474) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 3670 Sub.: 1

INTESTATO



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 24	Particella 3670	Sub 1	Zona Cens	Micro Zona	Categoria A/5	Classe 2	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale Totale: 172 m ² Totale escluse aree scoperte** : 153 m ²	Rendita Euro 406,71	
Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI n. 49 piano: T-1;												
Notifica -												
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												
Partita 1004307 Mod.58 2680												

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la via Marconi e la via Campidano.

CONSISTENZA

Come si evince dall'elaborato grafico di rilievo la consistenza dell'unità immobiliare risulta:

PIANO TERRA

Superficie Coperta	m ² 33,13
Superficie Utile non Residenziale	m ² 20,52
Superficie Parcheggio	m ² 26,75
Superficie Loggiato	m ² 13,00
Superficie Scoperta	m ² 44,38
Volume	m ³ 103,56

PIANO PRIMO

Superficie Coperta	m ² 141,37
Superficie Utile Residenziale	m ² 120,74
Superficie Scoperta	m ² 56,80
Volume	m ³ 446,39

PIANO INTERRATO

Superficie Coperta	m ² 36,13
Superficie Utile non Residenziale	m ² 26,50

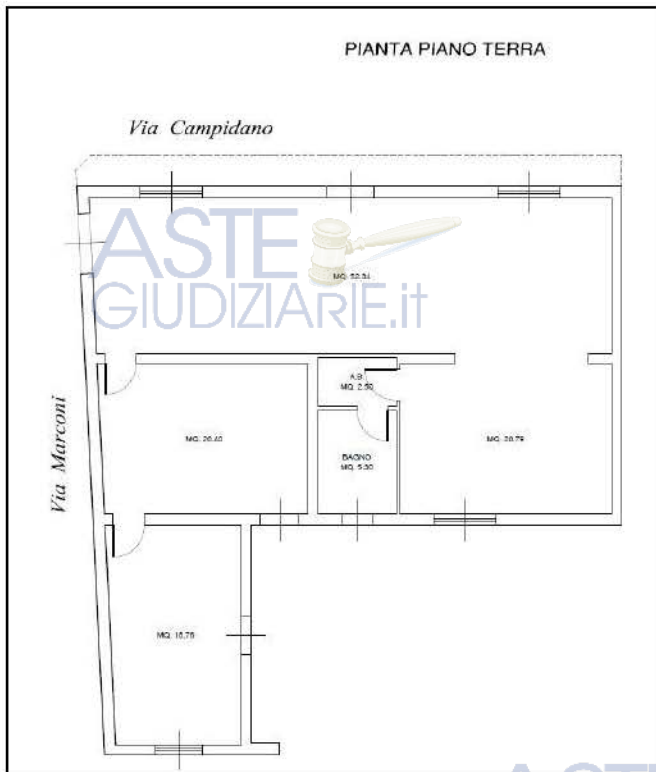


Volume

m³ 79,49

FOGLIO 24 PARTICELLA 3670 SUB. 2

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso commerciale, è situata al piano terra del maggiore fabbricato ubicato all'angolo tra la via Marconi e la via Campidano.



L'accesso all'unità avviene attraverso due ingressi, uno situato nella via Marconi snc e l'altro situato nella via Campidano al numero 61. Come si evince dall'elaborato grafico l'unità è costituita da un ampio locale, da un antibagno, da un bagno e da due altri vani.

Lo stato di conservazione e manutenzione, benché siano visibili interventi di rinnovamento, non ultimati, è da considerarsi

scadente.

PERTINENZE

Non si sono riscontrate pertinenze.

DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura catastale l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini come segue:

Dati della richiesta	Comune di ASSEMINI (Codice: A474) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 3670 Sub.: 2

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	24	3670	2			C/1	8	109 m ²	Totale: 118 m ²	Euro 1.868,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAMPIDANO n. 61 piano: T;										
Notifica		Parrita		1004307		Mod.58		2680				
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la via Marconi e la via Campidano.

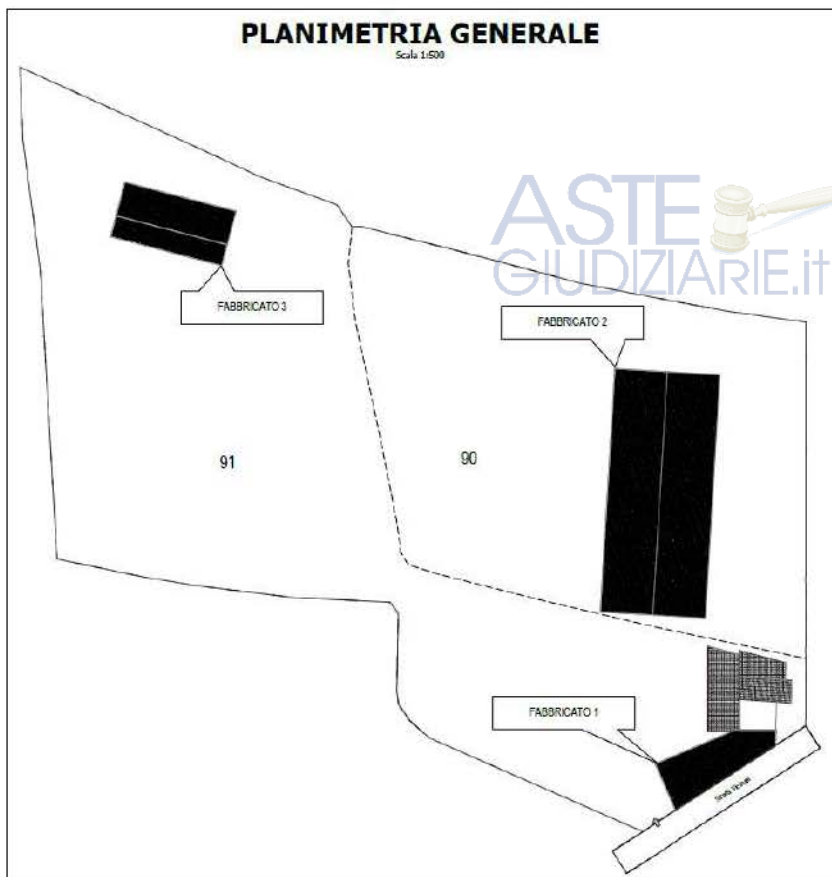
CONSISTENZA

Come si evince dall'elaborato grafico di rilievo la consistenza dell'unità immobiliare risulta:

PIANO TERRA

Superficie Coperta	m ² 141,32
Superficie Utile	m ² 120,09
Volume	m ³ 593,54

- Area in località Largo Sabixedda con sovrastante locale commerciale di mq 86 al piano T1 foglio 7 mappale 91 mq 4825 categoria C1;
- Comune di Assemini terreno Località Motrosciu Su Moru foglio 7 mappale 90 mq 3235.



Gli immobili identificati al punto 3) e al punto 4) dell'atto di pignoramento, come si evince dalla planimetria generale, costituiscono un unico compendio immobiliare.

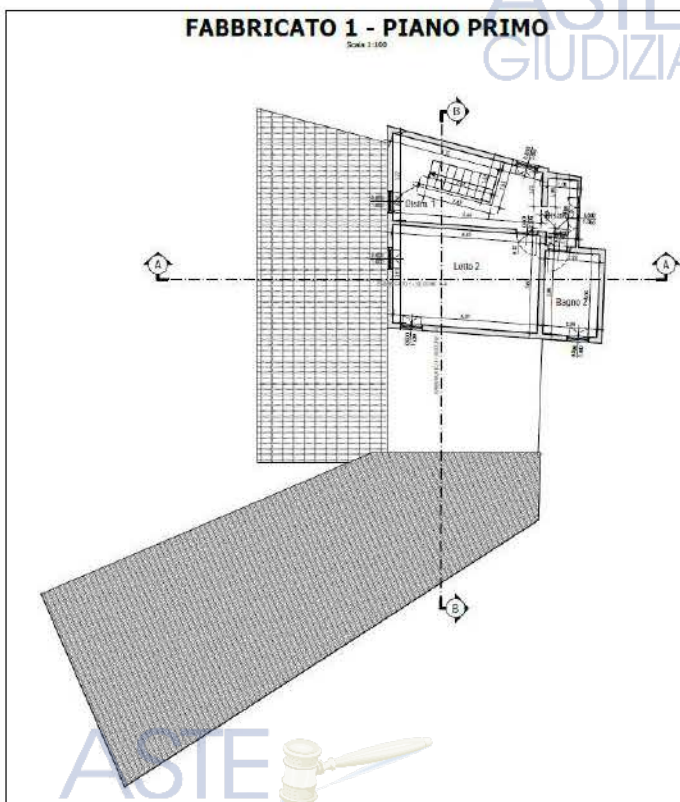
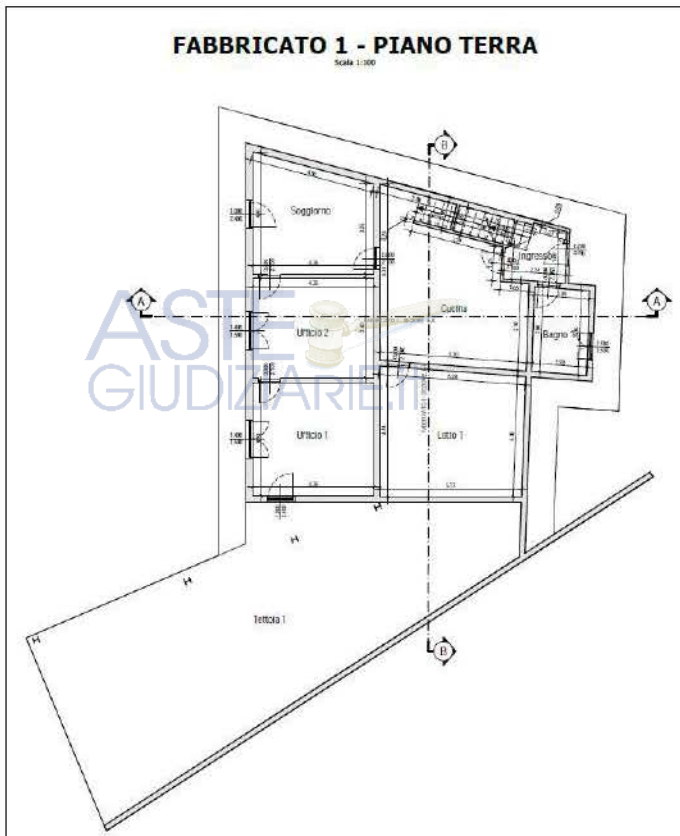
Il compendio, interamente recintato, si compone di due terreni (particella 90 e particella 91) con sovrastanti fabbricati, risulta territorialmente compreso tra la strada vicinale s'Abixedda, da cui ha accesso diretto, e la via

dei Canadesi.

I fabbricati, che si differenziano per consistenza, caratteristiche architettoniche, epoca di

costruzione ed attuale utilizzo, sono allocati in prossimità dei confini.

FABBRICATO "1"



Trattasi di un edificio composto da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti e comunicanti, costruiti in periodi diversi, a destinazione residenziale (alloggio custode) e uffici, ha struttura verticale in muratura portante, copertura a falde e piana e tramezzature in muratura.

Esso si sviluppa su due piani fuori terra con altezza interna utile diversa; è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idraulico e fognario.

Al piano terra sono presenti: ingresso, bagno, cucina, letto, soggiorno e due uffici; al piano secondo: due disimpegni, bagno e letto. Completa la consistenza una tettoia, al piano terra, realizzata con struttura portante in pilastri e travi in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata.

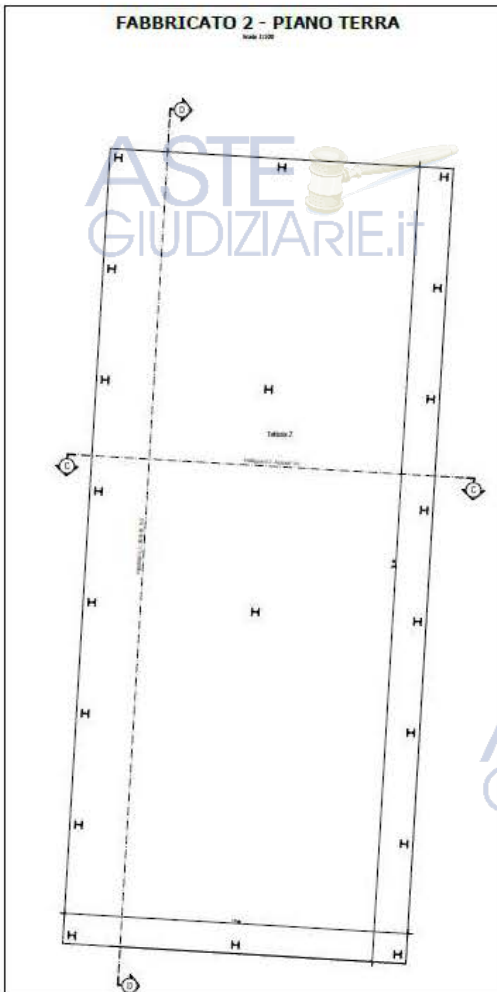
Come detto precedentemente, il fabbricato è stato costruito in periodi differenti; la prima edificazione, comprende: l'intero piano primo, l'ingresso, il bagno, la cucina e il letto al piano terra; la seconda edificazione,



avvenuta successivamente al 1985, comprende la restante parte del fabbricato.

L'intero fabbricato, risulta in parziale stato di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione per il suo recupero funzionale.

FABBRICATO "2"



Trattasi di una tettoia di forma rettangolare destinata per il deposito di automezzi, situata in prossimità del fabbricato "1", con struttura portante in ferro e copertura con capriate metalliche e lamiera grecata, altezza alla gronda di 5,80 m e altezza al colmo di 6,45 m, edificata successivamente al 1985. Il grado di finitura e lo stato manutentivo risultano modesti.



FABBRICATO "3"



Trattasi di capannone di forma rettangolare utilizzato come deposito, con struttura portante in muratura e pilastri, la copertura a due falde è costituita da travi in scatolato metallico e lamiera grecata con altezza alla gronda di 2,16 m e al colmo di 2,71 m.



Il fabbricato, edificato successivamente al 1985, risulta in totale stato di abbandono e necessita di radicali interventi di ristrutturazione per il suo recupero funzionale.

PERTINENZE

Non si sono riscontrate pertinenze.



DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura catastale il compendio è censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Assemmini come segue:

Dati della richiesta	Comune di ASSEMMINI (Codice: A474) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 91

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1000/1000

Unita immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 91	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 9	Consistenza 86 m²	Superficie Catastale Totale: 102 m²	Rendita Euro 1.718,87	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		LARGO "SABIXEDDA" piano T-1;										
Notifica				Partita		2784		Mod.58		1746		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A474 - Sezione - Foglio 7 - Particella 91

Dati della richiesta	Comune di ASSEMMINI (Codice: A474) Provincia di CAGLIARI
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 90

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio 7	Particella 90	Sub	Perz	Qualità Classe SEMINATIVO 3	Superficie(m²) ha are ca 32 35	Deduz	Reddito		
1								Dominicale Euro 8,35 L. 16.175	Agrario Euro 5,01 L. 9.705	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica				Partita		9280				

CONFINI

Il compendio confina la strada vicinale s' Abixedda, ditta

CONSISTENZA

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili alla presente relazione di stima sono stati considerati i seguenti parametrici tecnici di riferimento:

- Superficie del compendio immobiliare;
- Superficie e Volume dei fabbricati presenti.

SUPERFICIE COMPENDIO IMMOBILIARE



La superficie complessiva dell'intero compendio immobiliare è stata desunta dalla banca-dati amministrativa-censura dell'Ufficio del Territorio e risulta pari a:

superficie particella 90	m ² 3.235,00
superficie particella 91	<u>m² 4.825,00</u>
Totale	m ² 8.060,00



SUPERFICIE E VOLUME FABBRICATI

La consistenza dei fabbricati esistenti sono state determinate attraverso misurazioni e rilievi puntuali in loco.



FABBRICATO 1 – PIANO TERRA

Superficie Coperta	m ² 230,65
Superficie Utile	m ² 111,17
Superfici non Residenziale (tettoia 1)	m ² 98,91
Volume	m ³ 461,17

FABBRICATO 1 – PIANO PRIMO

Superficie Coperta	m ² 50,45
Superficie Utile	m ² 38,84
Volume	m ³ 87,78



FABBRICATO 2

Superficie Coperta	m ² 587,72
Superficie Utile	m ² 587,72

FABBRICATO 3

Superficie Coperta	m ² 143,60
Superficie Utile	m ² 131,06
Volume	m ³ 348,95



La superficie complessiva coperta dai fabbricati esistenti (sedime) è pari a m² 961,97.



QUESITO 4



CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 31/10/2016 repertorio 6054/2016 trascritto il 24/11/2016 al n. 24995 del registro particolare e n. 32865 del registro generale corrispondono a quelli attuali ed hanno consentito l'individuazione dei beni.

QUESITO 5

AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato in loco e dall'esame della documentazione (planimetrie e visure) reperita presso l'Agenzia del Territorio, la sottoscritta ha riscontrato quanto segue:

- L'unità immobiliare (residenza) sita nel comune di Assemini in via Marconi n. 40, di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1, risulta regolarmente accatastata e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio corrisponde alla situazione attuale;
- L'unità immobiliare sita nel comune di Assemini (commerciale) all'angolo tra la via Marconi e la via Campidano, di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2, risulta regolarmente accatastata e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio corrisponde alla situazione attuale;
- Il compendio immobiliare sito nel comune di Assemini in località s'Abixedda, di identificativi catastali: Foglio 7, Particelle 90 e 91, risulta irregolarmente accatastato, non risultano censiti il Fabbricato "2" e il Fabbricato "3" inoltre, il Fabbricato "1" è stato accatastato parzialmente.

Nota del Consulente

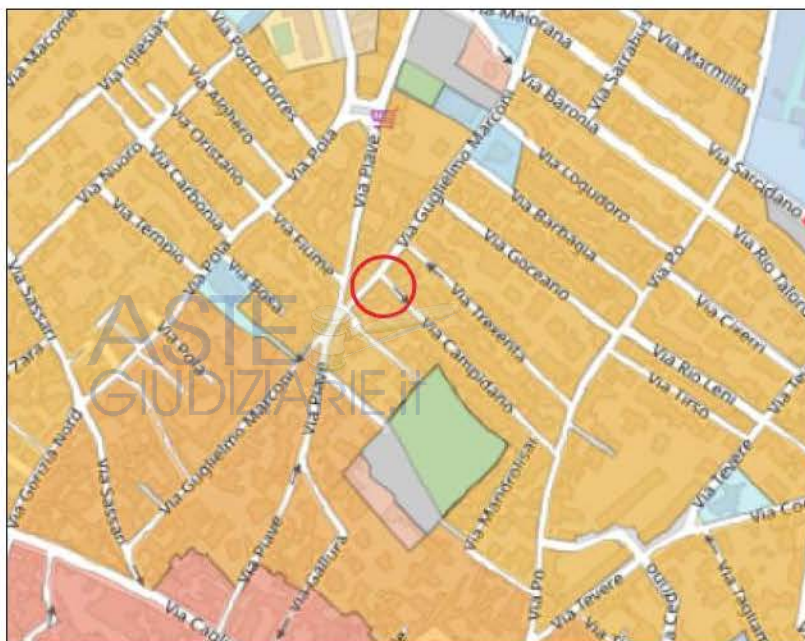
Per sanare la difformità riscontrata si dovrà procedere presentando all'Agenzia del Territorio un Tipo Mappale per introdurre nella mappa catastale i fabbricati allo stato attuale e successivamente presentare la denuncia di variazione (Doc Fa) al Catasto Fabbricati.

QUESITO 6

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da indagini svolte, visto il vigente Piano Urbanistico Comunale si rileva che le unità immobiliari ubicate tra la via Marconi e la via Campidano di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670,

Sub. 1 e 2 ricadono in zona omogenea B – *Completamento residenziale* – sottozona B2 – *Aree da completare e/o riqualificare.*



Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Lotto minimo: 200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).

Tipologie edilizie: Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare

inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.

Indice fondiario: 3,00 mc/mq, non potranno essere realizzati edifici in concessione edilizia diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq (fanno eccezione i bonus volumetrici per interventi di bioedilizia) anche conseguente al trasferimento al patrimonio comunale (con trascrizione nei pubblici registri immobiliari) di aree destinate a viabilità pubblica, se non previa cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree in zona B nella misura minima di 18 mq/ab da destinare per intero a verde e/o parcheggi pubblici. Tali cessioni devono essere reperite per la sola parte eccedente i 3,00 mc/mq. Il superamento dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq potrà avvenire solo previa approvazione di piano attuativo in accordo con l'art. 41 quinquies della L. 1150/1942.

Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq.

Altezza massima: 12,50 m.

Distanze: Come da Regolamento Edilizio.

Distanze dal filo stradale: Nessuna prescrizione.

Dotazione minima degli spazi per parcheggio: Come da Regolamento Edilizio.



Dotazione minima di posti auto: Come da Regolamento Edilizio.

Aree a verde privato: Come da Regolamento Edilizio.

Indice di permeabilità: 15% della superficie fondiaria.

Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale e come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il compendio immobiliare di identificativi catastali: Foglio 7, Particelle 90 e 91 ricade in zona omogenea E – *Agricole* sottozona E1 – *Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.*



Parametri Urbanistici ed Edilizi:

Lotto minimo: 3,00 ha, 1,00 ha per le imprese agricole singole o associate in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del C.C. iscritti al registro degli imprenditori agricoli della camera di commercio, 3,00 ha per agriturismo (uso Du_E3) e punti di ristoro (uso Du_F4).

Destinazione d'uso consentite: Du_A1 residenziale (esclusivamente connesse con la conduzione del fondo agricolo), Du_E1 agricola, Du_E2 forestazione produttiva, Du_E3 agriturismo e attività multifunzionali, Du_F4 punti di ristoro, Du_H4 recupero disagio sociale, Du_I1 impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili).

Indice fondiario: 0,03 mc/mq per gli usi Du_A1, Du_F4, Du_I1 ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq per gli usi Du_F4 e Du_I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in



altre zone omogenee.

0,20 mc/mq per gli usi Du_E1, Du_E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii.

0,01 mc/mq per l'uso Du_E2.

0,10 mc/mq per l'uso Du_H4.

Rapporto copertura: Nessuna prescrizione ad eccezione che per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura per agricoltura specializzata, che sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, al contempo, senza limiti di volumetria.

Altezza massima: Residenze 4,00 ml (un solo piano; sono vietati livelli interrati o seminterrati) Edifici tecnici 7,50 ml. Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature necessari per impianti agricoli e tecnologici che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno dei fabbricati (per esempio silos, camini, carriponte e simili).

Distanze: 10,00 ml dai confini e tra fabbricati misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio. Fanno eccezione le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, che sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

Distanza dal filo stradale: 10,00 ml salvo misure più restrittive dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.

Distanze dal perimetro urbano: La realizzazione stalle, concimaie annesse e similari (fanno eccezione gli interventi di adeguamento, ampliamento funzionale, ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti) è ammessa esclusivamente ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1,00 km.

Dotazione minima di spazi per parcheggi: Come da Regolamento Edilizio.

Dotazione minima di posti auto: Come da Regolamento Edilizio.

Aree a verde privato: Nessuna prescrizione.

Indice di permeabilità: Nessuna prescrizione.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI

Fabbricato sito tra la via Marconi e la via Campidano di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Area Tecnica del Comune di Assemini risulta che le unità immobiliari ubicate tra la via Marconi e la via Campidano di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2 sono state edificate in virtù del Progetto Approvato del 01/02/1968, successiva Licenza di Costruzione n. 215/74 del 13/08/1974, successiva Concessione Edilizia n. 185 del 02/09/1982 e successiva Concessione Edilizia n. 17 del 09/02/1983.

Esaminando i progetti approvati con quanto edificato, risulta, che le unità immobiliari non sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati, le difformità riscontrate riguardano:

Per l'unità immobiliare di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1, è stato ampliato il locale di sgombro al piano terra; è stata edificata una terrazza con conseguente modifica della scala d'accesso alla residenza; è stato ricavato un ripostiglio nel vano sottoscala; è stata edificata una cantina sottostante l'area parcheggio; è stata ampliata la veranda d'accesso all'abitazione di cui una parte è stata chiusa con conseguente aumento della volumetria; è stata modificata la distribuzione interna degli ambienti.

Per l'unità immobiliare di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2, è stato ampliato lo sgabuzzino con conseguente aumento della volumetria.

Gli illeciti riscontrati nelle unità immobiliari possono essere sanati in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e ss.mm.ii..

Potrà essere presentata Domanda di Sanatoria rientrante nella disciplina della Legge 24/11/2003 n. 326, in quanto:

- le ragioni di credito (Decreto Ingiuntivo n.784/2000 del 02/05/2000) per cui si interviene o procede sono successive all'entrata in vigore dell'art. 39 Legge 724/94 ma precedenti alla Legge

24/11/2003 n. 326;

- le opere abusive sono state ultimate prima 31/03/2003 (come si evince dalle planimetrie catastali, allegate alla denuncia di variazione del 11/10/1999 n. B03756.1/1999, la rappresentazione grafica delle unità immobiliari corrisponde a quanto attualmente edificato);
- le opere edilizie abusive non hanno comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore al 25 per cento della volumetria originaria (Legge Regionale 26/02/2004 n. 4 – normativa regionale in materia di abusivismo edilizio).

I costi per sanare le difformità sono riconducibili:

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1

- Compenso Tecnico per la redazione dei documenti per la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria = Euro 3.500,00;
- Oblazione (le opere abusive rientrano nella tipologia 1 *“opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”* per detta tipologia, relativa a immobili residenziali, la misura dell'oblazione corrisponde a 100,00 euro/m² considerato che le opere abusive hanno comportato un aumento della superficie dell'unità immobiliare di circa 77 m²) = 100,00 x 77 = Euro 7.700,00;
- Oneri Concessori = Euro 2.100,00 (il calcolo è stato determinato in virtù delle indicazioni normative del D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10.05.1977 e applicando come costo di costruzione il valore di 246,40 euro/m² deliberato dalla Giunta Comunale con verbale del 17/06/2013);
- Oneri e Diritti Comunali = Euro 500,00.

Totali costi Euro 13.800,00

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2

- Compenso Tecnico per la redazione dei documenti per la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria = Euro 3.000,00;

- Oblazione (le opere abusive rientrano nella tipologia 1 "opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" per detta tipologia, relativa a immobili non residenziali, la misura dell'oblazione corrisponde a 150,00 euro/m² considerato che le opere abusive hanno comportato un aumento della superficie dell'unità immobiliare di circa 12 m²) = 150,00 x 12 = Euro 1.800,00;
- Oneri Concessori = Euro 1.300,00 (il calcolo è stato determinato in virtù delle indicazioni normative del D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10.05.1977 e applicando come costo di costruzione il valore di 246,40 euro/m² deliberato dalla Giunta Comunale con verbale del 17/06/2013);
- Oneri e Diritti Comunali = Euro 500,00.

Totali costi Euro 6.600,00

Compendio immobiliare sito località s'Abixedda di identificativi catastali: Foglio 7, Particelle 90 e 91

Dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'Area Tecnica del Comune di Assemini, nell'ambito della conformità dello stato attuale del compendio immobiliare ubicato in località s'Abixedda di identificativi catastali: Foglio 7, Particelle 90 e 91 con i Titoli Abilitativi attinenti, è stata riscontrata solo l'esistenza di una pratica inevasa relativa alla Domanda di Condono Legge 47/85 di cui al prot. 004633 presentata in data 21/03/1986 da Serreli Antonio, relativa all'unità immobiliare censita al numero 91. La pratica di condono risulta non istruita e allo stato attuale non può essere chiusa poiché emerge essere carente di documentazione obbligatoria di cui alla L. 47/85 (documentazione richiesta dall'Amministrazione con prot. 3130 del 25/02/1992, con prot. 12731 del 28/06/1993 e con prot. 1288/P del 07/03/1996), si ritiene che la pratica possa essere portata a termine integrando la documentazione richiesta.

Nel caso specifico, con il condono edilizio si regolarizzerà urbanisticamente l'insistenza dell'unità immobiliare censita al numero 91 nello stato e nei termini previsti dalla domanda presentata in data

21/03/1986 prot. 004633, che riguarda l'edificazione ex-novo del nucleo principale di fabbrica avvenuta antecedentemente al 31 marzo 1983. Gli ampliamenti volumetrici costruiti in epoca successiva, sono invece suscettibili di sanatoria in base ai criteri della L. 326/2003 e L.R. 4/2004 in virtù combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e ss.mm.ii..

Per meglio precisare la natura dell'intervento di regolarizzazione degli immobili facenti parte del compendio "s'Abixedda" occorre distinguere i corpi di fabbrica in due gruppi classificati secondo l'epoca di realizzazione, di cui è stata fatta opportuna verifica attraverso esame delle fotografie aeree documentate ufficialmente e dalla tipologia e vetustà dei materiali impiegati nella costruzione.

Il corpo di fabbrica annoverato nel primo gruppo (prima edificazione fabbricato 1), dislocato su due piani fuori terra per complessivo ingombro volumetrico pari a mc. 366,84, è stato realizzato nell'anno 1977 ed è in oggetto della Domanda di Condono edilizio prot. n. 004633 del 21/03/1986.

I corpi di fabbrica realizzati in periodo successivo all'anno 1985, quindi non contemplati nella Domanda di Condono Edilizio inoltrata presso la Pubblica Amministrazione, consistono in:

- 1) locali rilevati in aderenza e resi comunicanti al nucleo di prima edificazione, aventi destinazione attuale soggiorno e uffici ed un ingombro volumetrico pari a m³ 182,11;
- 2) locale di deposito (Fabbricato 3) ubicato a circa m 100 dal nucleo di prima edificazione e avente ingombro volumetrico pari a m³ 348,95;
- 3) tettoia in aderenza al nucleo di prima edificazione per complessiva superficie pari a m² 80,75;
- 4) tettoia aperta (Fabbricato 2) distante circa m 10 dal nucleo di prima edificazione che ricopre una superficie complessiva di m² 587,72.

La volumetria complessiva delle opere realizzate negli anni successivi al 1985 risulta essere complessivamente di m³ 531,06, di cui solamente m³ 250,00 (limite imposto dalla L.R. 4/2004) possono essere sanati.

Quindi in seconda istanza e perseguendo i principi della legge sull'ultimo condono edilizio, potranno essere indicati suscettibili di regolarizzazione i locali costruiti in aderenza al nucleo di

prima edificazione (m³ 182,11) e le tettoie aperte poiché non costituiscono involucro volumetrico, mentre andrà demolito il corpo di fabbrica adibito a deposito con conseguente bonifica e rimessa in pristino della sua area di sedime.



I costi per sanare le difformità sono riconducibili:

Domanda di Condono edilizio prof. n. 004633 del 21/03/1986

- Compenso Tecnico per la redazione dei documenti per la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria = Euro 2.500,00;
- Oblazioni (dalla documentazione acquisita rimangono da pagare la 2° e la 3° rata per un totale di lire 636.846 convertito in euro 328,90 a cui andranno aggiunti gli interessi legali dal 1986 a oggi euro 443,73) = Euro 772,63;
- Oneri Concessori = Euro 1.230,00 (il calcolo è stato determinato in virtù delle indicazioni normative del D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10.05.1977 e applicando come costo di costruzione il valore di 246,40 euro/m² deliberato dalla Giunta Comunale con verbale del 17/06/2013);
- Oneri e Diritti Comunali = Euro 500,00.



Totali costi Euro 5.002,63.

Riapertura dei termini Domanda di Condono Edilizio L. 326/2003 e L.R. 4/2004

- Compenso Tecnico per la redazione dei documenti per la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria = Euro 4.000,00;
- Oblazione (le opere abusive rientrano nella tipologia 1 “opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici” per detta tipologia, relativa a immobili non residenziali, la misura dell’oblazione corrisponde a 150,00 euro/m² considerato che le opere abusive hanno comportato un aumento della superficie dell’unità immobiliare di circa 452 m², considerato la superficie delle tettoie al 60%) = $150,00 \times 452 =$ Euro 67.800,00;
- Oneri Concessori = Euro 5.570,00 (il calcolo è stato determinato in virtù delle indicazioni



normative del D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10.05.1977 e applicando come costo di costruzione il valore di 246,40 euro/m² deliberato dalla Giunta Comunale con verbale del 17/06/2013);



- Oneri e Diritti Comunali = Euro 500,00.

Totali costi Euro 77.870,00.

Demolizione Fabbricato 3

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato, di seguito si riportano i costi necessari alla sua demolizione comprensiva delle seguenti voci:

- Oneri di cantiere legati alla esecuzione della demolizione e per la sicurezza (si è assunto come costo di demolizione quello pubblicato nel prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna: 25,45 Euro/m³) $348,95 \times 25,45 =$ Euro 8.881,00;
- Oneri e diritti comunali (l'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia) = Euro 500,00;
- Compenso Tecnico (rappresentato da gli onorari da corrispondere al professionista per la presentazione della pratica e per la direzioni lavori) = Euro 2.300,00.

Totali costi Euro 11.681,00

QUESITO 7

DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura dei beni, si ritiene opportuno formare tre lotti di vendita:

1° LOTTO

Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Assemini nella via Marconi al numero 40, di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1, composta da un piano interrato, un piano terra e un primo piano. L'unità immobiliari presenta abusi edilizi sanabili.

2° LOTTO

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra sita nel Comune di Assemini tra la via



Campidano e la via Marconi, di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi sanabili.

3° LOTTO

Compendio immobiliare sito nel Comune di Assemini in località s'Abixedda, di identificativi catastali: Foglio 7, Particelle 90 e 91, si compone di un lotto di terreno di superficie 8.060,00 m² con sovrastanti fabbricati, di cui in parte presentano abusi edilizi sanabili e in parte presentano abusi edilizi non sanabili.

QUESITO 8

VERIFICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

I beni sono pignorati per la quota di 1/1 per diritto di proprietà.

QUESITO 9

VERIFICA IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Assemini nella via Marconi al numero 40, di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 è occupata dalla

L'unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Assemini tra la via Campidano e la via Marconi, di identificativi catastali: Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2 è libera.

Il compendio immobiliare sito nel Comune di Assemini località s'Abixedda di identificativi catastali: Foglio 7, Particelle 90 e 91 è libero.

QUESITO 10

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

QUESITO 11

VINCOLI

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli.

QUESITO 12

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 12.

QUESITO 13

VALORE DEGLI IMMOBILI

La scrivente entra ora nel merito della problematica estimativa, con l'esposizione del criterio del quale si avvarrà nell'espletamento dell'incarico di valutazione.

A tale immediato riconoscimento dello *scopo della stima*, corrisponde la definizione dell'aspetto economico del bene cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: "il più probabile valore di mercato" o "valore in comune commercio".

Per pervenire al richiesto giudizio di stima – che deve essere *oggettivo*, generalmente valido e, quindi, da formarsi sulla base del *principio dell'ordinarietà* – è disponibile nell'estimo il "criterio del valore di mercato", solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo. L'applicazione del metodo di comparazione diretta comporta la formazione di una scala di valori noti.

Le stime per comparazione diretta (stime sintetiche) sono quindi utilizzabili per il caso specifico purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a immobili di caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, nella fattispecie del fabbricato ubicato tra la via Marconi e la Via Campidano, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di valori noti e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo. Invece, per quanto concerne il compendio ubicato in località s'Abixedda dall'indagine di mercato si è rilevato la quasi totale assenza di dati certi relativi alla compravendita di immobili con analoghe caratteristiche (tipologia edilizia, stato manutentivo, dimensioni, ecc.) e, quindi l'impossibilità di utilizzare una stima diretta per comparazione. Considerato quanto sopra si è ritenuto opportuno procedere a valutare il compendio in località s'Abixedda analizzando l'aspetto economico del valore di costo ed, in ragione delle condizioni manutentive generali a determinare il più probabile valore di costo deprezzato.

Metodo di stima – Fabbricato sito tra la via Marconi e la via Campidano di identificativi catastali:

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, oppure in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato.

L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Confronto diretto con gli operatori di mercato

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. Le rilevazioni sotto riportate sono relative ad immobili edificati in un raggio di 300 m dall'immobile oggetto di stima.

Immobili residenziali

1. Appartamento 73 m² commerciali, edificato 2004, non ristrutturato, a 1.369,00 €/m²;
2. Appartamento 58 m² commerciali, edificato 1973, completamente ristrutturato, a 1.362,00 €/m²;
3. Appartamento 62 m² commerciali, edificato 2003, ristrutturato parzialmente, a 1.532,00 €/m²;
4. Appartamento 110 m² commerciali, edificato 1986, non ristrutturato, a 1.000,00 €/m²;
5. Appartamento 114 m² commerciali, edificato 1977, non ristrutturato, a 868,00 €/m²;
6. Appartamento 67 m² commerciali, edificato 2007, non ristrutturato, a 1.463,00 €/m².

I dati sopra restituiti hanno portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 868,00 e i 1.532,00 Euro/m² con un valore medio pari a circa 934,00 Euro/m².

Si precisa che nel calcolo del valore medio si è tenuto conto solo delle rilevazioni al punto 4) e 5), i restanti dati sono stati scartati in quanto gli immobili non presentano caratteristiche simili al bene oggetto di stima (immobili ristrutturati e/o edificati in tempi recenti).

Immobili commerciali

1. Locale 80 m² commerciali, 562,00 €/m²;
2. Locale 90 m² commerciali, a 777,00 €/m²;

3. Locale 100 m² commerciali, a 500,00 €/m²;
4. Locale 75 m² commerciali, a 800,00 €/m²;
5. Locale 132 m² commerciali, a 712,00 €/m²;

I dati sopra restituiti hanno portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 562,00 e i 800,00 Euro/m² con un valore medio per immobili a uso commerciale pari a circa 670,00 Euro/m².

Confronto indiretto con l'esame dei rapporti degli osservatori del mercato immobiliare

Sono state esaminate le valutazioni riportate dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 1° semestre 2019).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

I dati riportati dal predetto studio, per m² di immobili ad uso residenziale per tipologia "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo "normale", sono i seguenti:

Abitazioni di tipo economico: min. €/ m² 900,00 max. €/ m² 1.250,00

Valore medio immobili residenziali pari a €/m² 1.075,00.

I dati riportati dal predetto studio, per m² di immobili ad uso commerciale per tipologia "negozi" con stato conservativo "normale", sono i seguenti:

Negozi: min. €/ m² 950,00 max. €/ m² 1.500,00

Valore medio immobili non residenziali pari a €/m² 1.225,00.

Tali oscillazioni di prezzo sono dovute all'ampia gamma di tipologie edilizie presenti all'interno del comparto perimetrato dall'Agenzia del Territorio che comprende tutto il territorio urbanizzato di Assemini eccetto il centro storico.

Valore unitario di mercato

Secondo quanto elaborato all'interno dei paragrafi precedenti dalle rilevazioni dirette si ottiene un valore medio di 934,00 €/m² per gli immobili a uso residenziali e un valore medio di 670,00 €/m² per gli immobili a uso commerciale, è stato invece elaborato un valore medio relativo alle rilevazioni indirette di 1.075,00 €/m² per gli immobili a uso residenziale e di 1.225,00 €/m² per gli immobili a uso commerciale.

Per quanto riguarda le rilevazioni indirette pare corretto adeguare il valore sopraindicato con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'unità immobiliari oggetto di valutazione, questo perché, il valore relativo alle rilevazioni indirette si riferisce ad immobili con caratteristiche medie, stato di conservazione normale e ubicate all'interno di tutto il territorio urbanizzato di Assemini.

Nel caso delle rilevazioni dirette si ritiene di non dover utilizzare nessun coefficiente correttivo in quanto il valore è relativo ad immobili con caratteristiche, stato di conservazione e ricadenti nella stessa zona del fabbricato oggetto di perizia.

E' possibile standardizzare talune caratteristiche di questi fattori che influenzano maggiormente il valore dell'immobile e che individuano il microintorno, l'edificio e l'unità immobiliare.

Per rendere più oggettive possibile tali valutazioni si fa riferimento ai criteri per la misurabilità del giudizio di qualità delle suddette caratteristiche prodotti dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

PARAMETRI MICROINTORNO (K1)

Qualificazione ambientale

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Prossimità ai parcheggi pubblici

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,99

Prossimità ai mezzi pubblici

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,99

Prossimità al verde

Residenza Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,99

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,99

Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1) RESIDENZA: 0,99

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1) COMMERCIALE: 0,98

PARAMETRI EDIFICIO (K2)

Caratteristiche tipologiche strutturali

Residenza Edificio di tipo non intensivo Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Edificio di tipo non intensivo Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Qualità tipologica

Residenza Edificio civile Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Edificio civile Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Stato conservativo

Residenza Scadente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

Commerciale Scadente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

Dotazioni di impianti e pertinenze comune del fabbricato

Residenza Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni

Residenza Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

COEFFICIENTE EDIFICIO (K2) RESIDENZA: 0,94

COEFFICIENTE EDIFICIO (K2) COMMERCIALE: 0,94



PARAMETRI UNITA' IMMOBILIARE (K3)

Taglio

Residenza Medio Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Grande Coefficiente di merito utilizzato: 0,97

Stato conservativo

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Degradato Coefficiente di merito utilizzato: 0,75

Qualità delle finiture

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Scadente Coefficiente di merito utilizzato: 0,75

Dotazioni di impianti

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,98

Parcheggi esclusivi

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Carente Coefficiente di merito utilizzato: 0,95

Affaccio

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Panoramicità

Residenza Assente Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Assente Coefficiente di merito utilizzato: 1,00



Luminosità

Residenza Buono Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Scarso Coefficiente di merito utilizzato: 0,94

Qualità distributiva degli ambienti

Residenza Normale Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

Commerciale Pessimo Coefficiente di merito utilizzato: 0,97

Coefficiente di piano

Residenza Primo Coefficiente di merito utilizzato: 0,95

Commerciale Terreno Coefficiente di merito utilizzato: 1,00

COEFFICIENTE EDIFICIO (K3) RESIDENZA: 0,95

COEFFICIENTE EDIFICIO (K3) COMMERCIALE: 0,46

RESIDENZA COEFFICIENTE COMPLESSIVO $K_r = (K_1 \times K_2 \times K_3) = 0,88$

COMMERCIALE COEFFICIENTE COMPLESSIVO $K_c = (K_1 \times K_2 \times K_3) = 0,42$

Il valore medio precedentemente calcolato relativo alle osservazioni indirette in 1.075,00 €/m² per gli immobili residenziali e in 1.225,00 €/m² per gli immobili commerciali, può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo sopra ricavato.

$$\text{Residenza} = \text{€/m}^2 1.075,00 \times K_r = \text{€/m}^2 1.075,00 \times 0,88 = \text{€/m}^2 946,00$$

$$\text{Commerciale} = \text{€/m}^2 1.225,00 \times K_c = \text{€/m}^2 1.225,00 \times 0,42 = \text{€/m}^2 514,50$$

Per cui, si può definire un valore unitario di mercato per l'unità immobiliare a uso residenziale di 940,00 €/m² [(934,00 + 946,00) / 2] e un valore unitario di mercato per l'unità immobiliare a uso commerciale di 592,00 €/m² [(670,00 + 514,50) / 2].

Determinazione della superficie commerciale

Date le caratteristiche dei beni ed al fine della determinazione della consistenza degli stessi, si ritiene metodologicamente più corretto utilizzare il DPR 138 del 23.03.1998, dove la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



Misurazione

- a) *vani principali e accessori diretti*: al 100% della superficie;
- b) *superficie scoperta*: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2% delle superfici eccedenti il detto limite;
- c) *balconi, terrazzi e similari*:
 - o qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m², nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²
 - o qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15%, fino a 25 m², nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m²
- d) *pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Calcolo superficie commerciale unità immobiliare ad uso residenza:

calcolo della superficie commerciale secondo dpr 138/98

A – vani principali

appartamento	141,00 m ²
B – vani accessori di servizio	
Cantina	9,00 m ²
Locali di sgombero al PT	6,00 m ²
Parcheggio	6,75 m ²
C – superfici di ornamento	
Balcone	3,00 m ²
Terrazza	9,60 m ²



Cortile	4,40 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	179,75 m²



Calcolo superficie commerciale unità immobiliare ad uso commerciale:

calcolo della superficie commerciale secondo dpr 138/98	
A – vani principali	
locale	118,00 m ²
B – vani accessori di servizio	
magazzino	11,50 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	129,50 m²

Valore immobili - Fabbricato sito tra la via Marconi e la via Campidano di identificativi catastali:

Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1 e 2

Secondo quanto elaborato finora, considerando che gli acquirenti dovranno affrontare le spese necessarie per la sanatoria dell'abuso il valore commerciale delle unità immobiliari risulta:

1° Lotto – Foglio 24, Particella 3670, Sub. 1

Descrizione	Superficie Commerciale m ²	Valore Unitario €/ m ²
Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Assemini nella via Marconi al numero 40, composta da un piano interrato, un piano terra e un primo piano. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi sanabili.	179,75	940,00
Valore	€ 168.965,00	
A detrarre spese per sanatoria	€ 13.800,00	
Valore di mercato	€ 155.165,00	

2° Lotto – Foglio 24, Particella 3670, Sub. 2

Descrizione	Superficie Commerciale m ²	Valore Unitario €/ m ²
Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra sita nel Comune di Assemini tra la via Campidano e la via Marconi. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi sanabili.	129,50	592,00
Valore	€ 76.664,00	



A detrarre spese per sanatoria	€ 6.600,00
Valore di mercato	€ 70.064,00

Metodo di stima – Compendio immobiliare in località s'Abixedda di identificativi catastali: Foglio 7,

Particelle 90 e 91

Come detto precedentemente, dall'indagine di mercato si è rilevato, sul mercato immobiliare locale, la totale assenza di dati certi relativi alla compravendita di immobili con analoghe caratteristiche (tipologia edilizia, stato manutentivo, dimensioni, ect.) e, quindi l'impossibilità di utilizzare una stima diretta per comparazione. Per determinare il valore del compendio si procederà con il criterio di stima indiretto a costo di riproduzione deprezzato.

In particolare, il procedimento consta delle seguenti fasi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
3. determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
4. determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
5. determinazione dell'utile del promotore;
6. determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
7. calcolo del deprezzamento;
8. determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Con tale metodo si perviene al valore di mercato del compendio determinando il valore di mercato a nuovo, quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta al fattore vetustà ed eventuale obsolescenza.

Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in modo sintetico il costo di riproduzione deprezzato:

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

dove:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C_a = costo area;

C_c = costo di costruzione;

O_f = oneri finanziari;

U_p = utili del promotore;

Δ = deprezzamento.

Si riportano nei paragrafi successivi le fasi che caratterizzano il procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

1 – Tempistica dell'operazione immobiliare

Per la tempistica si ipotizza, in ragione della specifica tipologia del compendio, la presenza di un committente che richiede la realizzazione dei fabbricati e, di fatto azzera i tempi relativi alla commercializzazione.

I periodi sono stati così suddivisi:

- durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione $n_1 = \text{mesi } 6$
- durata dei lavori fino alla consegna $n_2 = \text{mesi } 12$
- durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (trattasi di opera commissionata) $n_3 = \text{mesi } 0$
- durata totale dell'operazione $n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 18$

Tenuto conto della breve durata dell'operazione immobiliare si considera, per semplicità di calcolo, un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare tutte le operazioni di attualizzazione finanziaria.

2 – Costo di acquisto dell'area e relativi oneri diretti

L'area verrà valutata ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivate dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona, della prevalente caratterizzazione dei luoghi e della destinazione prevista dal PUC. Nel caso specifico si procederà

ad utilizzare il metodo sintetico comparativo (già illustrato nei paragrafi precedenti), tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in esame.

Sono stati, quindi individuati un adeguato campione di terreni agricoli, attraverso il confronto diretto con gli operatori di mercato, di cui sono noti i relativi prezzi.

Di seguito si riportano i dati tecnici-economici:

1. Terreno agricolo pressi strada dei Canadesi/via is canadesus, due pozzi, corrente elettrica e recintato. Superficie 11.300 m², prezzo dichiarato € 120.000,00, valore unitario €/m² 10,62;
2. Terreno agricolo in loc. "Barracca Uccesu", totalmente recintato, con pozzo d'acqua e munito di corrente elettrica. Superficie 3.100 m², prezzo dichiarato € 30.000, valore unitario €/m² 9,68;
3. Terreno agricolo in zona bauluas, munito di pozzo, di energia elettrica e recintato su tre lati. Superficie 4.100 m², prezzo dichiarato € 41.000, valore unitario €/m² 10,00;
4. Terreno seminativo in zona Scala sa perda Satta Sestu con acqua e luce. Superficie 15.000 m², prezzo dichiarato € 110.000, valore unitario €/m² 7,33;
5. Terreno seminativo in località Sa Traia. Superficie 1.045 m², prezzo dichiarato € 8.000, valore unitario €/m² 7,65;
6. Terreno agricolo in località Truncu Is Follas. Superficie 1.500 m², prezzo dichiarato € 15.000, valore unitario €/m² 10,00;
7. Terreno agricolo in zona sa cannada. Superficie 1.300 m², prezzo dichiarato € 9.100, valore unitario €/m² 7,00;
8. Terreno agricolo sito in località sa traia a 500 m dall' abitato, servito da acqua consorzio. Superficie 1.360 m², prezzo dichiarato € 13.000, valore unitario €/m² 9,56.

I dati sopra restituiti hanno portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 10,62 e i 7,00 Euro/m² con un valore medio unitario di 8,98 Euro/m².

Ne deriva:

Costo acquisto area

$$C_{aa} = \text{€/m}^2 8,98 \times 8.060 \text{ m}^2 = \text{Euro } 72.378,80$$

Gli oneri indiretti, distinti in oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, oneri contrattuali, oneri fiscali e legali, spese tecniche e oneri notarili, si determino nella misura dell'11% del prezzo dell'acquisto dell'area.



Oneri acquisto area

$$O_{aa} = € 72.378,80 \times 0,11 = \text{Euro } 7.961,67$$

Il costo di acquisto dell'area comprensivo dei relativi oneri indiretti sarà pari a:

$$C_a = € 72.378,80 + € 7.961,67 = \text{Euro } 80.340,00$$

3 – Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

Ai fini della determinazione del più probabile valore degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito si è assunto come costo di costruzione di riferimento:

- Fabbricato 1: Tabella dei costi di costruzioni pubblicato dall'ordine degli Ingegneri (anno 2017) ed in particolare per la tipologia edilizia più simile a quello da stimare e cioè "Edifici residenziali di tipo medio e/o economico", che riporta un costo unitario pari a €/m³ 338,00 (vuoto per pieno);
- Fabbricato 2 e tettoia adiacente al Fabbricato 1: il Prezziario di Massima – unità immobiliari urbane a destinazione speciale – pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Cagliari Ufficio Territorio (anno 2018) ed in particolare per la tipologia edilizia più simile a quello da stimare e cioè "Tettoie e pensiline", che riporta un costo unitario pari a €/m² 60,00, per la tettoia adiacente al Fabbricato 1, e un costo unitario pari a €/m² 140,00, per il Fabbricato 2;
- Fabbricato 3: sempre il Prezziario di Massima – unità immobiliari urbane a destinazione speciale – pubblicato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Cagliari Ufficio Territorio (anno 2018) ed in particolare per la tipologia edilizia più simile a quello da stimare e



cioè “Costruzioni per l’agricoltura – Rimesse per macchinari con struttura chiusa”, che riporta un costo unitario pari a €/m² 120,00.

Detti costi unitari sono stati moltiplicati per i volumi o le superfici lorde dei fabbricati del compendio.

Costo tecnico di costruzione – fabbricato 1

$$C_{\text{tef1}} = (\text{€/m}^3 338,00 \times 548,95 \text{ m}^3) + (\text{€/m}^2 60,00 \times 98,91 \text{ m}^2) = \text{Euro } 191.479,70$$

Costo tecnico di costruzione – fabbricato 2

$$C_{\text{tef2}} = (\text{€/m}^2 140,00 \times 587,72 \text{ m}^2) = \text{Euro } 82.280,80$$

Costo tecnico di costruzione – fabbricato 3

$$C_{\text{tef3}} = (\text{€/m}^2 120,00 \times 143,60 \text{ m}^2) = \text{Euro } 17.232,00$$

Costo tecnico di costruzioni fabbricati

$$C_{\text{te}} = \text{Euro } 290.992,50 (191.479,70 + 82.280,80 + 17.232,00)$$

Il valore sopra determinato è riferito, come detto a edifici nuovi.

A suddetti costi vanno aggiunti, di norma, i seguenti oneri indiretti di costruzione:

- a) Onorari professionali;
- b) Spese generali e amministrazione;
- c) Spese di commercializzazione.

a) Onorari professionali

L’incidenza degli onorari professionali, relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, oscilla ordinariamente tra il 7% ed il 10% da calcolare sul costo di costruzione del fabbricato. Nella fattispecie, considerata l’entità degli interventi edilizi, si assume la percentuale pari al 7%.

Onorari professionali

$$O_p = \text{€ } 290.992,50 \times 0,07 = \text{Euro } 20.369,47$$

b) Spese generali e spese di amministrazione

Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione e degli

onorari professionali, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.

Spese generali e spese di amministrazione

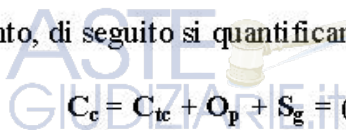
$$S_g = (C_{tc} + O_p) \times 0,02 = 311.362,24 \times 0,02 = \text{Euro } 6.227,24$$



c) Spese di commercializzazione

Come già illustrato al paragrafo 1 – “Tempistica dell’operazione immobiliare”, trattandosi di opere commissionate, si ritengono azzerate le spese di commercializzazione.

Pertanto, di seguito si quantificano i costi diretti e indiretti di costruzione:



$$C_c = C_{tc} + O_p + S_g = (290.992,50 + 20.369,47 + 6.227,24) = \text{Euro } 317.589,21$$

4 – Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono calcolati in riferimento alla tempistica ipotizzata per l’operazione immobiliare e relativamente alla parte della sola esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si ipotizza, nell’ordinarietà, che il promotore disponga del 50% del capitale necessario all’operazione immobiliare, mentre il restante 50% sarà preso a prestito dagli istituti finanziari al saggio di interesse annuo del 1,72% (si è utilizzato il tasso Euribor a 12 mesi, dato più prossimo alla tempistica ipotizzata, pari a -0,278% alla data del 5/11/2019).



Oltre agli oneri finanziari sull’area, sono stati considerati quelli sui costi di costruzione diretti e indiretti che, in ragione della poco rilevante durata complessiva dell’operazione immobiliare (18 mesi), vengono ipotizzati erogati in un’unica soluzione nel tempo pari a $n_1 + 2/3$ di n_2 (dove n_1 - durata del procedimento autorizzativo = 6 mesi; n_2 - durata lavori = 12 mesi).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$O_f = (C_c) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$$

Dove:

C_c = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;

d = la quota di indebitamento

r = tasso a debito

n = il tempo espresso in mesi per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.



Nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di 4 mesi, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano 18 mesi.

Si riportano di seguito i calcoli degli oneri finanziari:

Oneri finanziari

Oneri Finanziari	Costi €	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di Debito d %	Oneri finanziari €
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti $O_f = (C_c) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$					
Area	O_{fa} 80.340,00	1,72	18	50	1.040,83
Fabbricato	O_{ff} 317.589,21	1,72	4	50	905,25
Totale					1.946,08

5 – Utile del promotore

Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento e cioè, la realizzazione di edifici rurali strettamente connessi all'attività agricola, nonché della ridotta tempistica e del fatto che si sia ipotizzato l'opera come già commissionata, si ritiene ordinario considerare un utile dell'imprenditore pari al 5% sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari.

Utile del promotore

Utile del promotore	Costi €	Oneri Finanziari €	Costi e oneri finanziari	Aliquota P%	Utile €
Utile del promotore e relativi oneri finanziari $U_p = p \times (C + O_f)$					
Area	U_{pa} 80.340,00	1.040,83	81.380,83	5	4.069,04
Fabbricato	U_{pf} 317.589,21	905,25	318.494,46	5	15.924,72
Totale					19.993,76

6 – Determinazione del valore di riproduzione a nuovo

Il valore di riproduzione a nuovo si ottiene sommando tutti i corrispondenti dati economici definiti nei paragrafi precedenti, distintamente per l'area e per i fabbricati:

Valore di riproduzione a nuovo

- Area



$$V_a = C_a + O_{fa} + U_{pa} = 80.340,00 + 1.040,83 + 4.069,04 = \text{Euro } 85.449,87$$

- Fabbricati

$$V_{rf} = C_c + O_{ff} + U_{pf} = 317.589,21 + 905,25 + 15.924,72 = \text{Euro } 334.419,18$$



7 – Deprezzamento

Dovendo determinare il costo di costruzione deprezzato, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà ed alla obsolescenza delle costruzioni, si utilizza la formula proposta dall' U.E.C. (l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers) da adottarsi per edifici simili a quelli del compendio

$$D = \frac{\left(\frac{n}{Eu} * 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, n rappresenta l'età del fabbricato (in anni) e Eu rappresenta la vita utile del fabbricato (media 50 anni).

Considerando che i fabbricati hanno un'età di 33 anni, presumendo il 1986 l'anno di ultimazione, si ottiene:

$$D = [(33/50 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 49,97\%$$

Il deprezzamento Δ sarà dato:

$$\Delta = V_{rf} \times D = 334.419,18 \times 0,4997 = \text{Euro } 167.109,26$$

8 – Determinazione del valore di riproduzione deprezzato

Il valore di mercato del compendio, determinato con il metodo di riproduzione deprezzato, si ottiene sommando tutti i corrispondenti dati economici definiti nei paragrafi precedenti.

$$V = V_a + V_{rf} - \Delta$$

Pertanto:

Valore del compendio immobiliare

$$V = 85.449,87 + 334.419,18 - 167.109,26 = 252.759,79$$



Secondo quanto elaborato finora, considerando che gli acquirenti dovranno affrontare le spese necessarie per la sanatoria dell'abuso il valore commerciale del compendio risulta:

3° Lotto – Foglio 7, Particelle 90 e 91

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione	Valore
Compendio immobiliare sito nel Comune di Assemini in località s'Abixedda, si compone di un lotto di terreno di superficie 8.060,00 m ² con sovrastanti fabbricati, di cui in parte presentano abusi edilizi sanabili e in parte presentano abusi edilizi non sanabili.	€ 252.759,79
A detrarre spese per sanatoria condono prot. 004633 del 21/03/1986	€ 5.002,63
A detrarre spese riapertura termini condono L. 326/2003 L.R. 4/2004	€ 77.870,00
A detrarre spese demolizione	€ 11.681,00
Valore di mercato	€ 158.206,16

QUESITO 14

SPESE GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione o eventuali spese straordinarie già deliberate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica e gli allegati, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Quartu Sant'Elena 7 novembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Donatella Mereu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

