

COPIA

Notario Luciano

PR 1031

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



RELAZIONE TECNICA

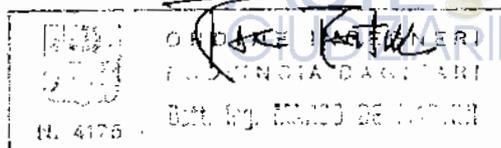
CAUSA CIVILE N.R.G.E.I. 499/02

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla Società BANCO DI SARDEGNA S.p.a. contro il Sig. [REDACTED]



Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco De Martini



**PREMESSA**

Il giorno 27 Maggio 2008, io Sottoscritto Dott. Ing. Marco De Martini, con studio professionale in Cagliari, nella via Pacinotti n. 23, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4175 ed all'albo dei Periti di questo Tribunale, sono stato incaricato<sup>1</sup> dall'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di Cagliari, Dott.ssa Aru, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento di esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 492/2002<sup>2</sup> rispondendo entro 60 giorni, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, al seguente quesito:

**determini il Consulente Tecnico, il valore commerciale aggiornato dell'immobile lotto 2) alla data attuale e alla data di vendita.**

Il lotto 2)<sup>3</sup> de quo è stato aggiudicato al sesto incanto<sup>4</sup>, svoltosi il 5 Ottobre 2007, per il prezzo di € 12.600,00 (diconsi Euro dodicimilaseicento/00), al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED] c.f. [REDACTED].

<sup>1</sup> Vedasi incarico contenuto nel verbale di udienza del 22/05/2008, comunicato al Sottoscritto in data 27 Maggio 2008, mediante ordinanza che si allega in copia (cfr. ALL. 2).

<sup>2</sup> Nelle more del suddetto procedimento di esecuzione immobiliare, nel 2003 venne redatta dal Sottoscritto, apposita consulenza tecnica d'ufficio atta a valutare il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, di proprietà del Sig. [REDACTED].

<sup>3</sup> La definizione di lotto 2) è relativa all'unità negoziale oggetto della valutazione effettuata in sede di prima C.T.U., ovvero il lotto individuato come terreno B, costituito dall'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Giba alla sezione "A", Foglio 4, Mapp.le 233, corte, di are 3.50, e Mapp.le 234, seminativo, di are 48.95.

<sup>4</sup> Vedasi Decreto di trasferimento di immobili emesso in data 28/01/2008, dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Donatella Aru (cfr. ALL. 3)

Per completezza, qui di seguito si riporta lo storico cronologico della procedura di vendita del lotto di cui trattasi:

27 Maggio 2005 (**primo incanto**);  
prezzo base d'asta: ██████████ (diconsi undicimilatrecento/00 Euro);  
incanto andato deserto.

21 Ottobre 2005 (**secondo incanto**);  
prezzo base d'asta: ██████████ (diconsi diecimiladuecento/00 Euro);  
incanto andato deserto.

7 Aprile 2006 (**terzo incanto**);  
prezzo base d'asta: ██████████ (diconsi novemiladuecento/00 Euro);  
incanto andato deserto.

13 Ottobre 2006 (**quarto incanto**);  
prezzo base d'asta: ██████████ (diconsi ottomilasettecento/00 Euro);  
incanto andato deserto.

4 Maggio 2007 (**quinto incanto**);  
prezzo base d'asta: Euro ██████████ (diconsi ottomilasettecento/00 Euro);  
aggiudicazione provvisoria alle Sigg.re  
per il prezzo di Euro 9.000,00 (diconsi novemila/00 Euro).

5 Ottobre 2007 (**sesto incanto**);  
prezzo base d'asta: ██████████ (diconsi diecimilacinquecento /00 Euro);  
aggiudicazione definitiva<sup>5</sup> al Sig. ██████████, per il prezzo di Euro 12.600,00 (diconsi dodicimilaseicento/00 Euro).

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare, mi sono recato in Tribunale per prendere visione del fascicolo relativo alla causa de qua, e per

<sup>5</sup> Vedasi Verbale di vendita del 5 Ottobre 2007 (cfr. ALL. 4)

acquisire in copia la documentazione agli atti. Dopo aver studiato e valutato tale documentazione, ed interloquito con la Cancelliera, Dott.ssa Ortu, in merito alle date esatte della procedura di vendita, fondamentali per poter ben adempiere all'incarico conferitomi e rispondere correttamente al quesito postomi, ho ritenuto opportuno acquisire nuovamente tutta la documentazione tecnico - amministrativa relativa al cespite de quo, in particolare quella urbanistica e catastale.

Inoltre, ho concordato con l'esecutato un sopralluogo in situ, da effettuarsi in data 4 Luglio 2008, per prendere visione delle condizioni attuali dei terreni.

In tale data mi sono recato, presso i terreni oggetto di pignoramento, siti in agro di Masainas<sup>6</sup>, in "Loc. Medau Sabius", unitamente al mio collaboratore, l'Ing. Massimiliano Doglio.

Nel corso dell'accesso, ho visionato dettagliatamente l'unità negoziale, e realizzato un accurato rilievo fotografico (cfr. ALL. 1: foto NN. 5 - 13), alla presenza dell'esecutato, Sig. ██████████, dell'Ing. Oscar Pilloni, tecnico di parte, e dell'Ing. Massimiliano Doglio, come già detto, mio collaboratore.

In data 7 Luglio 2008, ho inoltrato presso il Comune di Masainas, formale istanza di accesso agli atti presenti in

---

<sup>6</sup> Per raggiungere i terreni situati nelle campagne di Masainas, io ed il mio collaboratore, ci siamo avvalsi della collaborazione del Sig. ██████████ che gentilmente si è offerto di accompagnarci in loco.

archivio storico, e ho chiesto che mi venisse rilasciata copia del certificato di destinazione urbanistica (cfr. ALL. 5), di uno stralcio delle Norme di Attuazione di cui allo strumento urbanistico attualmente vigente (cfr. ALL. 6), ed infine, di tutte le eventuali pratiche amministrative riguardanti i terreni de quibus.

In data 11 Luglio 2008, ricevevo dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Geom. Gianfranco Diana, copia della predetta documentazione, contenente anche copia del progetto presentato in data 3 Marzo 2008<sup>7</sup>, dal Sig. [REDACTED], per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da 7 fabbricati mono - familiari , da adibire a civile abitazione (cfr. ALL. 7).

Al contempo, mi sono procurato ed ho consultato presso gli uffici dell'UTE di Cagliari, gli estratti di mappa e le relative visure catastali.

Dalle indagini catastali sono emerse delle variazioni di consistenza e di intestazione delle particelle definite in atti, e per questa ragione si sono resi necessari ulteriori accertamenti atti a chiarire la continuità storica della proprietà immobiliare, in primis, e conseguentemente la continuità storica delle procedure catastali; tale evenienza mi ha costretto a chiedere una proroga per il deposito della

<sup>7</sup> Il progetto presentato dal Sig. [REDACTED] a corredo della richiesta di concessione edilizia per la "realizzazione di un complesso immobiliare in loc. Medau Sabiu" ha dato origine alla Pratica Edilizia n. 13/2008, attualmente sospesa a seguito della richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico, di documentazione integrativa (cfr. ALL. 8).

<sup>8</sup> Aggiudicatario dell'unità negoziale

relazione peritale, come da verbale C.T.U. del 28 Luglio 2008  
(cfr. ALL. 9).

Per concludere, ho acquisito le cartografie e le Norme di  
Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale<sup>9</sup>.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE, ED ESATTA  
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' NEGOZIALE**

Prima di entrare nel merito del mandato conferitomi, ritengo  
necessario soffermarmi sui risultati emersi dalle ricerche  
effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed al  
Catasto, per definire univocamente gli immobili oggetto della  
presente stima, e poi procedere alla descrizione delle  
condizioni intrinseche ed estrinseche di questi ultimi.

Dall'analisi della documentazione in atti presso la  
Cancelleria del Tribunale di Cagliari, si rilevava la seguente  
intestazione dei beni pignorati:

\* **LOTTO 2)** - Terreno sito nel Comune di Giba, costituito  
dalle Particelle distinte al Catasto Terreni al Foglio 104,  
Mappale 233<sup>10</sup>, e Mappale 234<sup>11</sup>.

Le visure effettuate hanno evidenziato invece, che per effetto  
della **VARIAZIONE TERRITORIALE del 28/06/1974 n° 53/2008 in  
atti dal 3/06/2008**, il Mappale 233 è passato al Comune di

<sup>9</sup> L. R. 25 Novembre 2004 n° 8, Delibera G.R. 36/7 del 5 Settembre 2006.

<sup>10</sup> Particella classificata come **FABBRICATO RURALE**, di are 03.50.

<sup>11</sup> Particella classificata come **SEMINATIVO** di classe 2, di are 48.95.

Masainas, dunque è stato soppresso al Foglio 104 (cfr. ALL. 10), ed è passato al Foglio 4 (cfr. ALL. 11)<sup>12</sup>. La particella 234 invece, in seguito al **tipo mappale del 31.12.1999, n° 502926.1/1999** in atti dal 24/04/2008 (cfr. ALL. 12), presentato dalla Ditta ██████████ (nata a ████████ il ████████) ha generato i Mappali 1911 e 1912, ma il Mapp.le 1912 è stato soppresso ed annesso al Mapp.le 1908, di fatto riducendo la superficie della particella originaria di 107 metri quadri<sup>13</sup>. A complicare ulteriormente la cronistoria amministrativa delle suddette particelle, il passaggio del Mappale 1908 dalla Sig.ra ██████████, alla Ditta ██████████, come si evince dalla attuale intestazione catastale (cfr. ALL. 18-19)

Tali atti, a partire dal tipo mappale n° 502926.1/1999, sono dunque catastalmente da correggere e modificare, poiché la proprietà della particella 234, che ha generato le particelle 1911 e 1908, all'epoca<sup>14</sup> risultava del Sig. ██████████ e

<sup>12</sup> In sintesi la particella 233, risulta attualmente censita al Catasto Terreni, Comune di Masainas, al Foglio 4, Mappale 233, ed intestata al Sig. ██████████

<sup>13</sup> Sul suddetto tipo mappale risulta apposta la **annotazione di riserva** ai sensi della Legge 1° Ottobre 1969 N° 679 e s.m.i., in materia di semplificazione delle procedure catastali, che prevede la tutela degli intestatari di Ditte erroneamente non riportate negli atti catastali, e/o riportate ma in assenza di firma attestante la titolarità.

In base all'art. 12 della predetta Legge, l'annotazione di riserva può essere cancellata entro un ventennio dalla data dell'atto che ha dato origine all'annotazione stessa. Nel caso particolare inoltre, il Sig. ██████████ che all'epoca della presentazione del tipo mappale, era proprietario del bene, non compariva quale intestatario della Ditta catastale, bensì, dall'analisi della documentazione, sul mod. 3 del tipo mappale, venivano indicati quali intestatari della Ditta catastale i Sigg.ri ██████████

Il tipo mappale deve essere dunque immediatamente corretto mediante apposita procedura catastale, a cura di un tecnico abilitato.

<sup>14</sup> Il tipo mappale è stato presentato in catasto il 9 Settembre 1999.

dunque, solamente Egli avrebbe avuto la titolarità per autorizzare la suddetta operazione.

Per accertare questo fatto, e determinare lo storico della proprietà delle particelle de quibus, ho provveduto ad effettuare un'indagine alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che mi ha permesso di chiarire i passaggi avvenuti.

Le ricerche effettuate e le ispezioni ipotecarie per particella, effettuate al meccanografico dal 1991 ad oggi (cfr. ALL. 13 e 14), e successivamente, per soggetto, dal 1982 ad oggi (cfr. ALL. 15 e 16), hanno evidenziato che le particelle 233 e 234 del Foglio 104<sup>15</sup>, pervennero il 25/02/88<sup>16</sup>, al Sig. ██████████ per donazione da parte della madre<sup>17</sup>, quest'ultima all'epoca unica proprietaria a seguito della successione del padre<sup>18</sup>, del 1/04/1985<sup>19</sup>.

In sintesi, ad oggi, il terreno de quo risulterebbe censito al C.T. del Comune di Masainas al Foglio 4, Mapp.li 233 e 1911 (cfr. ALL. 12), condizione erronea, che dovrà essere modificata al più presto.

<sup>15</sup> All'epoca, oggi Foglio 4 del Comune di Masainas.

<sup>16</sup> Atto di donazione stipulato dinanzi al Notaio Maurizio Anni, Repertorio 37677 - Raccolta 13524, registrato a Cagliari il 9/03/1988 al n° 01865.

<sup>17</sup> Sig.ra ██████████

<sup>18</sup> Sig. ██████████ deceduto il ██████████

<sup>19</sup> Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, trascrizione del 1/04/1985, Registro Particolare 5021, Registro Generale 6728 (cfr. ALL. 17)

**RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO N. 1 - (UNITA' NEGOZIALE N. 1)**

*Ubicazione, caratteristiche proprie, e generali della località*

o Per completezza di trattazione, si riesamina qui di seguito la descrizione del compendio immobiliare de quo, già effettuata nella precedente relazione peritale.

L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale e andamento planimetrico pressoché pianeggiante, è di medio impasto, di buona fertilità e la sua origine risulta essere di natura alluvionale; allo stato attuale non è coltivato.

Non risulta essere recintato, ed i confini non appaiono immediatamente e chiaramente individuabili ad occhio nudo, se non attraverso le viste aeree (cfr. ALL. 1: foto NN. 1 - 4), occorrerebbe dunque tradurre sul terreno, mediante rilievo topografico, l'esatta posizione dei vertici della poligonale di confine. In prima approssimazione, il terreno può considerarsi delimitato nei suoi confini, da una fila di alberi e piante a basso fusto, e da una carrareccia (cfr. ALL. 1: foto NN. 5 - 13).

Occorre rilevare che, proprio la mancanza di elementi certi di confine a terra, quali recinzioni, muretti a secco etc., la contestuale presenza sullo sfondo dei rilievi fotografici effettuati, di un rudere diroccato, nonché l'erronea classificazione catastale della particella 233,

individuata al C.T. come "fabbricato rurale", ha determinato l'inesatta descrizione presente nella precedente C.T.U.

Infatti, l'unità collabente che appare nella rappresentazione fotografica dei luoghi (cfr. ALL. 1: foto N. 9), è esterna al lotto in esame, che dunque risulta libero da qualunque fabbricato.

Lo stato di viabilità è sufficiente in quanto il bene è collegato da un sistema viario, che risulta essere solo parzialmente asfaltato, che lo collega alle altre località limitrofe della campagna, alla S.P. 73, ed alla strada principale per Masainas.

**Descrizione urbanistico - amministrativa del compendio immobiliare**

Il cespite è costituito da un lotto di terreno di are 52.45 ricadente, parte in zona E<sub>2</sub>, area denominata "Agricola di Sviluppo" (cfr. ALL. 1: foto N. 14), secondo le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Masainas che prevede un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, e parte in zona BE<sub>7</sub>, area denominata "Completamento Rurale", sempre secondo le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale che in questo caso prevede un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq.

Dunque la "consistenza" urbanistica del lotto in esame, rispetto alla descrizione contenuta nella C.T.U. del 2003, non è cambiata, ma sono cambiate notevolmente le condizioni al

contorno.

Infatti, l'emanazione della Legge Regionale 25 Novembre 2004, n° 8<sup>20</sup>, prima, e del Piano Paesaggistico Regionale poi<sup>21</sup>, hanno prodotto un mutamento del quadro normativo, e delle condizioni tecnico - economiche di riferimento per la valutazione degli immobili siti sul territorio regionale, ed in particolare di quelli dei Comuni ricadenti, anche solo parzialmente, nella fascia costiera<sup>22</sup>.

Nella fattispecie, il lotto ricadeva inizialmente nel territorio classificato nella cartografia del P.P.R. (cfr. ALL. 1: foto NN. 15-17), quale "centro di antica e prima formazione", ai sensi dell'assetto storico culturale di cui all'art. 51 del titolo II, parte II.

Questa condizione faceva sì che, sino all'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al P.P.R.<sup>23</sup>, gli interventi consentiti fossero:

- 1) per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato per il centro storico, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- 2) per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, gli

Meglio nota come Legge salva coste.

Delibera G.R. 36/7 del 5 Settembre 2005.

così come definita all'art. 19 del P.P.R., e perimetrata nella cartografia cui all'art. 5 dello stesso strumento urbanistico, quale bene paesaggistico d'insieme e considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

In base all'art. 52 delle Norme di Attuazione del P.P.R.

interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei commi dal 2 al 15, dell'art. 52 delle Norme di Attuazione del P.P.R.

In sede di co - pianificazione Regione - Comuni, il cosiddetto "centro matrice" è stato ripерimentrato<sup>24</sup>, ed il terreno in esame è stato ricompreso nell'area esterna al suddetto centro matrice (cfr. ALL. 22).

Allo stato attuale dunque, sul terreno è possibile edificare, secondo le prescrizioni previste dal P.U.C. di Masainas, sebbene quest'ultimo non abbia ancora recepito il P.P.R. in toto.

#### **Considerazioni e criteri di stima del cespite**

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'unità negoziale in esame è quello del più probabile valore di mercato che rappresenta la stima del prezzo al quale alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione, tra due soggetti (venditore e compratore) ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Determinazione 33/DG del 22 Gennaio 2008, Assessorato all'Urbanistica R.A.S. (cfr. ALL. 21).

<sup>25</sup> Questa definizione è stata data da TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) che rappresenta un'associazione che riunisce ben 38 associazioni di valutatori immobiliari qualificati di 27 stati Europei ed è stata recepita dall'Unione Europea e contenuta nell'art. 91 della Direttiva Europea 91/674 recepita con D.Lgs. 173/97 dal Governo Italiano

Tale valutazione può elaborarsi attraverso i metodi di stima sintetico - comparativo e/o analitico; la relativa facilità con cui è possibile reperire sul mercato i dati di compravendita, sia di abitazioni che di terreni, mi ha permesso di procedere nella stima della parte di lotto destinata ad attività agricola, utilizzando il procedimento sintetico comparativo, che permette appunto di determinare il valore di un cespite sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli oggetto della stima per consistenza, caratteristiche intrinseche<sup>26</sup> ed estrinseche<sup>27</sup>.

Ho così reperito valutazioni di mercato riguardanti beni simili, ossia quei valori che hanno la maggiore probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle transazioni, in condizioni normali e di libero mercato tra domanda ed offerta, documentandomi da riviste specializzate<sup>28</sup> e/o attraverso quotazioni proposte da agenzie immobiliari<sup>29</sup> per immobili aventi le stesse caratteristiche.

In base a queste ricerche ho accertato le valutazioni riferite alla compravendita di immobili agrari simili, durante il 2008. Per quanto riguarda invece la porzione di lotto destinata al completamento residenziale, ho utilizzato un criterio di tipo analitico, basato sul valore di trasformazione.

In tal modo si viene a considerare il bene oggetto di

<sup>26</sup> Estensione, posizione, accessibilità, natura del terreno, giacitura, eventuale presenza di servitù.

<sup>27</sup> Rete viaria e caratteristiche ubicazionali, fattori climatici.

<sup>28</sup> Annuario immobiliare, Osservatorio del Mercato immobiliare - ed. DEI, Camera di Commercio del Comune di Cagliari

<sup>29</sup> TECNOCASA, GABETTI, TOSCANO Immobiliare.

valutazione come fattore della produzione con il quale possa conseguirsi il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente conveniente.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Nel caso specifico, l'insistenza del terreno sull'area del P.U.C. individuata quale zona omogenea BE<sub>7</sub>, comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

Si procede quindi alla determinazione del valore dell'area ipotizzando la realizzazione delle suscettività attuali dell'area previste dal P.U.C.

La formula risoltrice sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$V_A = (V_M - K) / (1+r)^n$$

dove :

V<sub>A</sub> identifica il valore attuale dell'area, correlato alle costruzioni su di essa oggi realizzabili;

V<sub>M</sub> è il valore complessivo del prodotto edilizio finito;

K è la sommatoria dei costi di realizzazione;

r è il tasso di sconto all'attualità;

n è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e l'alienazione del prodotto edilizio finito.

#### Consistenza e valutazione del bene

Dall'esame degli atti allegati, e dallo studio cartografico degli estratti di mappa e del P.U.C, ho potuto riscontrare per il lotto, le seguenti superfici edificabile ed agricola<sup>30</sup> (cfr. ALL. 20):

DESCRIZIONE DEL CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
SUPERFICIE LOTTO	5245 mq
SUPERFICIE EDIFICABILE	1437 mq
SUPERFICIE AGRICOLA	3808 mq <sup>31</sup>

#### Valutazione della quota parte agricola del lotto.

Dall'analisi dei prezzi di mercato correnti per terreni che ricadono nella medesima Regione Agraria n° 7 della Provincia di Cagliari nella quale ricadono le colline litoranee del Sulcis, e dallo studio della letteratura (INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria) posso affermare che, in considerazione delle caratteristiche dell'appezzamento, il valore da applicare può essere di:

<sup>30</sup> La quantificazione delle superfici è affetta da un certo grado di incertezza, dovuto alla scala di rappresentazione della cartografia catastale e del P.U.C.

L'entità di tale approssimazione è però esigua, e consente dunque di stimare ugualmente il bene.

<sup>31</sup> Si considera la superficie catastale dichiarata in atti.

PERMUTAZIONE CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)	VALORE CONVENZIONALE (€/mq)	VALORE COMPLESSIVO (€)
SUPERFICIE AGRICOLA	3808 mq	€ 2,21	€ 8415,68
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Il valore stimato per la quota parte agricola del lotto, è dunque pari ad € 8.415,68 - in c.t. [REDACTED] (diconsi Euro ottomilaquattrocento/00).

#### Valutazione della quota parte edificabile del lotto.

Per poter procedere alla valutazione mediante stima analitica, occorre valutare i termini della seguente formula:

$$V_A = (V_M - K) / (1+r)^n$$

#### Determinazione di $V_M$ :

si ricerca il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione<sup>32</sup>, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e di tipologia architettonica<sup>33</sup>.

Per procedere alla determinazione di tale valore, ho calcolato le superfici ammissibili per un intervento edificatorio in zona omogenea BE<sub>7</sub>, utilizzando i parametrici urbanistici previsti dalle Norme di Attuazione del P.U.C. (cfr. ALL. 6).

La consistenza commerciale del bene, poiché trattasi di un

<sup>32</sup> Nella fattispecie, fabbricati monofamiliari da destinarsi a civile abitazione, da realizzarsi isolati, binati o a schiera in aderenza ad altri edifici

<sup>33</sup> Per una valutazione accurata, si ritiene corretto basare la stima analitica, sulla consistenza tipologica e morfologica dell'intervento edilizio già proposto al Comune di Masainas dall'aggiudicatario, Sig. [REDACTED] (cfr. ALL. 7)

immobile ad uso residenziale è data dalla somma delle:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, dei patii e dei giardini<sup>34</sup>;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).

In base alle misurazioni effettuate durante il rilievo ho computato la consistenza:

	Superficie	Coefficiente	Sup. ragg.
Superficie edificabile del lotto	mq 1437		
Superficie calpestabile lorda ammissibile	mq 479	(479 x) 1	mq 479
Area cortilizia comprensiva di parcheggi	mq 718	(718 x) 0,10	mq 71,80
Superfici coperte aperte	mq 239	(239 x) 0,25	mq 59,75
<b>Superficie totale</b>			<b>mq 610,55</b>

La superficie commerciale raggugliata da utilizzare nella superficie valutazione è dunque pari a **610,55 mq.**

Per determinare il valore applicabile, consono all'immobile residenziale, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sono partito dai prezzi riscontrati, praticati e/o proposti sulla base delle esperienze di mercato, ed ho applicato opportuni coefficienti<sup>35</sup> al fine di

<sup>34</sup> Norma UNI 10750

<sup>35</sup> Questi coefficienti sono dei moltiplicatori che permettono di correggere i valori medi per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, il loro utilizzo contribuisce ad un ribasso e/o ad un aumento della valutazione media.

omogeneizzare i valori in relazione alle plurime variabili che caratterizzano le diverse fattispecie.

Riferendomi, alle indagini svolte ed alla letteratura presa in esame posso affermare che il valore di mercato, per immobili aventi caratteristiche simili è €/mq 1.175,00<sup>36</sup>; questo valore tiene conto di quanto detto sinora circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificabile<sup>37</sup>; perciò la sua consistenza è:

	Superficie	€/mq	Valore di mercato
Superficie commerciale lorda	mq 610,55	[REDACTED]	
Valore stimato			€ 717.396,30
		Ed in c.t.	€ 717.000,00

Questo rappresenta il valore di  $V_n$ .

Determinazione di  $K$ :

Il costo di costruzione  $K$  esprime globalmente i costi di costruzione, e comprende diversi elementi di costo (Carrer, 1979), rappresentabili nel modo seguente:

$$K = (K_t + S + U + O) + (O_n + C) + I$$

dove:

$K_t$  = costo "tecnico" di costruzione;

$S$  = spese generali del costruttore;

$U$  = utile normale del costruttore;

$O$  = oneri professionali (legali, di progettazione, di

<sup>36</sup> Per metro quadrato di superficie commerciale lorda.

<sup>37</sup> Il valore tiene conto delle caratteristiche costruttive e di finimento della tipologia edilizia consentita.

direzione lavori);

$O_u$  = oneri di urbanizzazione;

$C$  = contributo comunale sul costo di costruzione;

$I$  = costo dell'anticipazione di capitale;

Sulla base delle indagini di mercato effettuate, dell'esperienza tecnica posseduta, nonché della letteratura specialistica, si stima il costo "tecnico" unitario di costruzione<sup>38</sup> in  $500 \text{ €/mq}$ , perciò:

Superficie totale edifici	mq 479	
Costo tecnico di costruzione unitario	€/mq 750,00	
Costo tecnico di costruzione totale $K_t$	€ 359.250,00	in c.t. € 359.000,00

Il valore del costo "tecnico" di costruzione  $K_t$  spettante dunque agli edifici da erigersi, è pari € 359.000,00.

Per quanto concerne gli altri termini di costo, è corretto stimare le spese generali  $S$ , e l'utile di impresa  $U$ , nella misura del 25% (15% + 10%) del costo "tecnico" di costruzione  $K_t$ , mentre il termine  $O$  relativo alle spese tecniche<sup>39</sup>, ammonta, per un'opera di tale importo, a circa il 10% del costo  $K_t$ .

Gli oneri di urbanizzazione  $O_u$ , ed il contributo comunale sul costo di costruzione  $C$ , possono essere stimati nella misura

<sup>38</sup> Riferito alla superficie calpestabile lorda.

<sup>39</sup> Di progettazione, direzione lavori e collaudo, nonché di coordinamento per la sicurezza, di spese legali e notarili.

del 6% del costo di costruzione  $K_t$ .

Costo tecnico di costruzione totale $K_t$			in c.t. € 359.000,00
Spese Generali S	15% * $K_t$	€ 53.850,00	in c.t. € 538.500,00
Utile di impresa U	10% * $K_t$	€ 35.900,00	in c.t. € 394.400,00
Spese tecniche O	10% * $K_t$	€ 35.900,00	in c.t. € 430.300,00
Oneri di urbanizzazione $O_u + C$	6% * $K_t$	€ 21.540,00	in c.t. € 451.840,00
Totale anticipazioni			in c.t. € 506.500,00

Il termine di costo I, di interesse passivo sull'anticipazione del capitale di circa un anno, considerato l'anno, quale lasso temporale per un simile intervento di costruzione, può essere assunto pari al TEG medio (tasso sulle anticipazioni, sconti commerciali, finanziamenti alle imprese, effettuati dalle banche sopra i 5.000,00 Euro), ovvero il costo del denaro per l'investitore; sulla base dell'ultima rilevazione trimestrale in G.U.<sup>40</sup>, per il secondo trimestre del 2008, si rileva un valore del TEG medio pari a 9,88%, e dunque:

TEG medio	9,88 %	
Anticipazione di capitale	€ 506.500,00	
Totale $K_t$		
Interesse passivo I	€ 50.042,20	in c.t. € 556.542,20

Ricapitolando, per i vari termini di costo si ha:

<sup>40</sup> Legge 108/96

Costo tecnico di costruzione Totale $K_t$	€ 359.000,00	
Spese Generali $S$	€ 54.000,00	
Utile di impresa $U$	€ 36.000,00	
Spese tecniche $O$	€ 36.000,00	
Oneri di urbanizzazione $O_u + C$	€ 21.500,00	
Interesse passivo $I$	€ 50.000,00	
<b>Somma</b>		
Costo di costruzione $K$	€ 556.500,00	in c.t. [REDACTED]

Determinazione di  $(1+r)^n$ :

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta.

Il tempo  $n$  intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, in circa un anno.

Il simbolo  $r$  identifica, invece, il saggio di capitalizzazione di interventi produttivi nel settore edilizio, i quali risultano oscillare intorno al 10-15%.

Con riferimento ai dati su esposti l'espressione in esame risulta :

$$(1+r)^n = 1,125$$

In conclusione la determinazione di  $V_A$ :

In base al procedimento di stima analitico il valore, a data corrente, dell'area edificabile de qua ammonta a:

$$V_A = (717.000,00 - 556.500,00) / 1,125 = 142.666,67 \text{ Euro}$$

ed in c.t. € 142.500,00.

Pertanto la porzione di terreno edificabile esprime un valore attuale di trasformazione di € 142.500,00.

Dalla relazione intercorrente tra il valore complessivo dell'area  $V_A$ , edificabile ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, e la sua superficie (1437 mq), si evince un valore unitario di circa € 99,00/mq.

A verifica del valore ottenuto, si procede a calcolare lo stesso dato attraverso un altro criterio di stima, quello di "Stima del valore di incidenza dell'area".

Dalla nota rivista "Il Consulente Immobiliare", che annualmente studia il mercato immobiliare e aggiorna la pubblicazione delle quotazioni medie di vendita e locazione scaturite da tali indagini, si possono rilevare le percentuali di incidenza del costo - valore dell'area sulle quotazioni di mercato attribuite alle nuove costruzioni differenziate per zone di centro, semicentro e periferia.

La parte di quotazione che viene assegnata all'influenza del terreno rappresenta quanto attribuibile, oltre al costo effettivo dell'area, agli oneri finanziari per un anno sul costo iniziale dell'appezzamento e all'utile proporzionale del costruttore, il tutto riferito al momento finale della

costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (costo netto antecedente all'inizio della costruzione) si effettua considerando la percentuale di incidenza al momento di ultimazione delle opere ridotta di 35 punti indipendentemente dall'ubicazione.

Con quanto premesso può procedersi alla valutazione della quotaparte edificabile del terreno *de quo*.

Si riprende, come base per i calcoli, la stima del valore di mercato del prodotto edilizio finito, sopra esposto, ed elaborata nel corso della stima analitica precedente (€ 717.000,00) e si assume, quale incidenza area al momento iniziale, il parametro così calcolato:

$$27\%^{41} * 0,65^{42} = 0,1755 \text{ arr. a } 18\%.$$

si giunge a quantificare un valore dell'intera area di

$$717.000,00 * 0,18 = 129.060,00 \text{ Euro (in c.t. } \approx 129.000,00)$$

quindi un valore unitario di circa 90,00 €/mq; ovvero un risultato del tutto convergente con quello ottenuto mediante il criterio di stima analitico del valore di trasformazione.

Pertanto, alla luce dei risultati ottenuti con i due criteri, mediando tra quello analitico di stima del valore di trasformazione, e quello di stima del valore di incidenza dell'area, posso affermare che la porzione di terreno

<sup>41</sup>Incidenza area fabbricabile in zona periferica al termine della costruzione.

<sup>42</sup>riporto all'influenza dell'area nuda.

edificabile manifesta un valore attuale di incidenza sul prodotto finito di € ██████████ (diconsi Euro centotrentacinquemilasettecentocinquanta/00), ed un valore a metro quadro di € ██████████ circa.

### CONCLUSIONI

A conclusione della presente stima dichiaro che l'unità immobiliare in esame, possiede ad oggi il seguente valore di mercato:

EDIFICABILE (mq)	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)	VALORE COMPLESSIVO (€)
SUPERFICIE LOTTO	5.245 mq	
SUPERFICIE AGRICOLA	3.808 mq	€ 8.400,00
SUPERFICIE EDIFICABILE	1.437 mq	€ 135.750,00
<b>BOVINE</b>	<b>██████████</b>	€ 144.150,00 ed in c.t. <b>██████████</b>

Unità Negoziale 1 - Terreno sito in Masainas (Loc. Medau Sabius), distinto al Catasto Terreni al, Foglio 4, Mappali 233, 1911<sup>43</sup>, € ██████████.

Poiché il quesito postomi, chiede di calcolare il valore commerciale dell'immobile anche alla data di vendita del bene, ovvero al 5 Ottobre 2007, è necessario applicare una regressione correttiva di tale valore di mercato, per tenere conto dell'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi 12 mesi.

<sup>43</sup> Più la porzione di 107 mq erroneamente inserita nel Mapp.le 1908, ma da riannettere al Mapp.le 1911 - vedasi trattazione di cui al precedente Paragrafo "ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE, ED ESATTA INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'UNITÀ NEGOZIALE" a pag. 7.

Dallo studio statistico a livello nazionale<sup>44</sup>, sui prezzi di compravendita degli immobili ad uso residenziale, emerge una variazione annuale del parametro, stimata in 5,1 punti percentuali di aumento, in linea con il dato ISTAT sulla variazione dei prezzi al consumo, +4,1%<sup>45</sup>, che però tiene conto di un paniere di beni più ampio e articolato.

Alla luce di ciò, si ritiene corretto applicare al valore di mercato dell'immobile calcolato ad oggi, un indice di svalutazione del 5%<sup>46</sup>, per tenere in debito conto la variazione subita dai prezzi di compravendita di immobili residenziali in quest'ultimo anno.

Posso affermare dunque, che alla data di vendita dell'immobile de quo, ovvero al 5 Ottobre 2007, il valore commerciale del terreno era pari a € 144.000,00 / 1,05 = € 137.142,86 ed in c.t. € 137.000,00 (diconsi Euro centotrentasette mila/00).

Ritenendo di avere espletato l'incarico che la S.V.I. mi ha affidato, rassegno la presente relazione della quale fanno parte integrante gli allegati di cui al successivo elenco, composti da documentazione fotografica, elaborati grafici e documenti amministrativi, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 26 Settembre 2008

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco De Martini



<sup>44</sup> Fonte Nomisma.

<sup>45</sup> Su base annuale, riferito al periodo Agosto 2007.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica - Foto NN.1-17.
- Allegato 2 - Affidamento incarico del 28 Maggio 2008.
- Allegato 3 - Decreto di trasferimento immobili del 28 Gennaio 2008.
- Allegato 4 - Verbale di vendita del 5 Ottobre 2007.
- Allegato 5 - Certificato di destinazione urbanistica terreni censiti al C.T. del Comune di Masainas, al Foglio 4, Mapp.li 233 e 234.
- Allegato 6 - Stralcio delle Norme di Attuazione del P.U.C.
- Allegato 7 - Progetto per la "realizzazione di un complesso immobiliare in loc. medau sabiu", presentato dal Sig. [REDACTED] in data 3 Marzo 2008.
- Allegato 8 - Sospensione pratica edilizia n° 13/2008.
- Allegato 9 - Verbale C.T.U. del 28 Luglio 2008.
- Allegato 10 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni, Comune di Giba, Foglio 104, Mapp.le 233 (soppresso).
- Allegato 11 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni, Comune di Masainas, Foglio 4, Mapp.le 233.
- Allegato 12 - tipo mappale del 31.12.1999, n° 502926.1/1999 in atti dal 24/04/2008.
- Allegato 13 - Ispezione ipotecaria dal 1991 ad oggi, per particella - C.T. Masainas, Foglio 4, Mapp.le 233.
- Allegato 14 - Ispezione ipotecaria dal 1991 ad oggi, per particella - C.T. Masainas, Foglio 4, Mapp.le 234.
- Allegato 15 - Ispezione ipotecaria dal 1982 ad oggi, per soggetto - [REDACTED]
- Allegato 16 - Ispezione ipotecaria dal 1982 ad oggi, per soggetto - [REDACTED]
- Allegato 17 - Successione del Sig. [REDACTED]
- Allegato 18 - Visura Storica per immobile - Catasto Fabbricati, Comune di Masainas, Foglio 4, Mapp.le 1908.
- Allegato 19 - Visura Storica per immobile - Catasto Terreni, Comune di Masainas, Foglio 4, Mapp.le 1908.

<sup>46</sup> Questo valore tiene conto del fatto che il terreno risulta solo in parte edificabile.

Allegato 20 - Individuazione cartografica delle superfici del lotto, derivante da calcolo per sovrapposizione.

Allegato 21 - Determinazione Assessorato all'Urbanistica R.A.S. n° 33/DG del 22.01.2008.

Allegato 22 - Allegato 2 alla Determinazione Assessorato all'Urbanistica R.A.S. n° 33/DG del 22.01.2008.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it