

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CHIARIMENTI IN MERITO ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 602/12

PROMOSSA

CONTRO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO MANENTI

I. PREMESSA

Ill.^{mo} Signor Giudice Dottoressa Silvia Cocco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nel corso dell'udienza del 06.12.2013, l'Ill.^{mo} Sig. giudice dott. Enzo Luchi, a ha nominato il sottoscritto ing. Stefano Manenti, nato a Cagliari il 27 agosto 1965, con studio in Cagliari nella via Ancona al civico 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo. In data 27/09/2021 l'Ill.^{mo} Giudice dott.ssa Silvia Cocco ha chiamato il sottoscritto a chiarimenti e, successivamente in data 13/02/2023 il sottoscritto è stato chiamato di nuovo a chiarimenti allo scopo di rispondere agli ulteriori quesiti elencati:

- 1) *rilevato che occorre comprendere se la valutazione del terreno agricolo sia affetta da errori e se è più conveniente per la procedura e più appetibile nel mercato la vendita del cespite in un unico lotto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili*

pignorati, o una suddivisione in lotti; dispone che il ctu, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, prenda posizione sulle osservazioni del debitore in ordine alla valutazione del terreno agricolo e alla suddivisione del cespite pignorato in tre lotti; nel caso in cui il ctu confermi che è preferibile la vendita in lotti separati, si chiede allo stesso di meglio precisare la composizione dei lotti e le motivazioni alla base della valutazione.

II. RISPOSTA AL QUESITO

La particolare conformazione dei lotti, pur non impedendo tecnicamente la vendita in lotti separati, non la rende certamente consigliabile.

L'alienazione del solo terreno agricolo infatti renderebbe di fatto intercluso il lotto edificabile, con conseguente minore appetibilità in un già complicato mercato immobiliare.

È del tutto evidente che, chiunque dovesse acquistare il lotto edificabile, avrebbe tutto l'interesse all'acquisizione anche delle aree circostanti, soprattutto in considerazione del tipo di edificabilità prevista e già autorizzata; esiste infatti un progetto per la realizzazione di una struttura alberghiera per l'insediamento di circa 26.000 metri cubi di edificato.

L'acquisizione degli altri due lotti, di valore peraltro esiguo rispetto a quello edificabile, consentirebbe di avere un intero compendio con accesso dalla strada provinciale ed un'area da destinare a parco o a giardino che potrebbe essere determinante per la vendita vista la



vocazione turistica del lotto. **Si consiglia pertanto per le ragioni sopraesposte di procedere con la vendita in un unico lotto.**

Il sottoscritto, sentito l'ill.mo Sig. Giudice, preso atto che dalla prima valutazione di stima sono passati quasi dieci anni e che il mercato immobiliare nelle sue normali fluttuazioni ha subito certamente un importante decremento dei valori, procede ad una rivalutazione di tutti

i beni pignorati.

Si procede sulla base di indagini di mercato, con la determinazione del valore commerciale dei beni secondo il criterio di stima sintetica basato sul valore di mercato. A base delle valutazioni per i terreni si è utilizzato il data base dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2022 (OVA) di Exeo, realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio e soprattutto di offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

Per semplicità e chiarezza di trattazione ed in completa analogia con la relazione già prodotta nel 2015, si procede alla valutazione, nell'ordine, di:

- a) *Immobili di cui al progetto di miglioramento fondiario Concessione Edilizia n. 52 del 7/12/1984 (ricadente sul mappale 1574 del Foglio 7).*

b) Terreni in zona urbanistica B1 di cui al progetto di riqualificazione urbanistico-edilizia.

c) Altri terreni in zona urbanistica agricola "E".

a) Immobili di cui al progetto di miglioramento fondiario.

Dai dati dell'OVA, anno 2022, è risultato, per terreni consimili a quello oggetto di perizia un prezzo di vendita variabile in funzione della coltura. In particolare: *Seminativo - valori compresi tra i 5.000 ed i 9.000 €/Ha.*

Per quanto riguarda l'immobile, si conferma il valore di mercato pari a 550,00 Euro per Metro quadrato di superficie commerciale, valore che tiene conto anche degli oneri necessari per poter rendere fruibile l'abitazione. Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a:

$m^2 \ 113,50 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = 62.425,00 \text{ Euro}$. Detratti gli oneri per ottenere la conformità urbanistica, pari ad Euro 13.096,00, avremo un valore di stima dell'immobile pari a 49.329,00 Euro.

Per quanto riguarda il terreno si assume il valore medio $7.000 \text{ €/Ha} \times 5 \ 14 \ 83 = 36.038,10 \text{ €}$, che ben rappresenta il valore di stima del terreno.

Pertanto, per quanto attiene all'area, oggetto delle opere di miglioramento rurale, avremo un valore finale complessivo di stima pari a 85.367,10 (ottantacinquemila trecento sessantasette/10) Euro.

b) zona urbanistica B1.

Nel 2015, la valutazione era stata ricavata per confronto con occasioni di vendita di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche

simili all'oggetto della stima ma, per assenza di vendite nel Comune di Sant'Anna Arresi, ubicati nel territorio di un altro Comune. Oggi i dati si possono ricavare da terreni maggiormente consimili, sia per caratteristiche che per posizione.

In particolare, da agenzie immobiliari, con dati ricavati da occasioni di vendita attuali si può desumere, con un notevole ridimensionamento rispetto al 2015, un più realistico valore per m³ realizzabile, pari ad Euro 110,00.

Da tale valore occorrerà detrarre gli oneri per le opere di urbanizzazione, già calcolati dal progettista della lottizzazione e quantificati in Euro 138.198,64 (stima allegata al progetto ed agli atti del Comune di Sant'Anna Arresi).

Pertanto avremo $\text{€}/\text{m}^3 \ 110 \times 26.535 \ \text{m}^3 = 2.918.850,00 \ \text{Euro}$. Da questo valore, detratti i 138.198,64 Euro stimati per le opere di urbanizzazione, otterremo il valore finale di stima dei terreni in Zona B1 oggetto del progetto di riqualificazione urbanistica, pari ad Euro 2.780.651,36 (duemilionisettecentottantaseicento cinquant uno/36).

c) Altri terreni in zona urbanistica agricola "E".

I terreni hanno estensione complessiva pari a 120.480 m², classificati come pascolo e 446.430 m² classificati come seminativo. Dai dati dell'OVA, anno 2022, è risultato, per terreni consimili a quello oggetto di perizia un prezzo di vendita variabile in funzione della coltura. In particolare: *Seminativo - valori compresi tra i 5.000 ed i 9.000 €/Ha.*

Pascolo tra 1.800,00 ed i 3.500,00 €/Ha.

$$\text{Ha } 12,0480 \times 7.000,00 \text{ €/Ha} = 84.336,00 \text{ Euro.}$$
$$\text{Ha } 44,6430 \times 2.650,00 \text{ €/Ha} = 118.303,95 \text{ Euro.}$$

(duecentodue)

III. RIEPILOGO

A seguito delle valutazioni espresse, il dettaglio del valore dei beni in oggetto risulta essere pari a:

- a) per l'area oggetto di miglioramento fondiario - Euro 85.367,10.
b) Per i terreni lottizzati in zona B1 – Euro 2.780.651,36
c) per i terreni in zona E - Euro 202.639,95.

Per un totale pari ad Euro 3.068.658,41 che si arrotondano ad Euro **3.050.000,00 (tremilionicinquantamila/00)** che ben rappresenta il valore finale di stima dell'unico lotto.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'III.^{mo} Signor Giudice. In particolare il sottoscritto ha:

- ✓ recapitato a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato al creditore procedente, agli intervenuti ed al debitore. Nel dettaglio:

Al debitore nella persona del legale
rappresentante mail PEC all'indirizzo:

in data 13.04.2023.



Al creditore procedente

nella persona

del suo legale

con mail PEC all'indirizzo:

in data 13.04.2023.

Il sottoscritto, inoltre:

- ✓ deposita, in data odierna, il proprio elaborato attraverso la piattaforma procedure.it.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO MANENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

