

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 203/97 Ruolo Esecuzioni

CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

IL GIUDICE delle ESECUZIONI
Dott. Stefano Greco

IL C. T. U.
Ing. Marco Gariazzo

Incarico: disposizione G.E. 24.08.2011

Copia per il GIUDICE



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 203/97

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.^{ssa} Donatella Aru, con disposizione in data 24/08/2011 affidava allo scrivente Ing. Marco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n°2535, ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Cagliari dal 17.12.1994, l'incarico di *procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile in Assemini e dell'immobile in Geremeas.*



Per depositare la relazione scritta, in cancelleria, il G.E. ha concesso allo scrivente 90 giorni dalla notifica della suddetta Ordinanza al sottoscritto, avvenuta in data 19.09.2011.

PREMESSA

Prima di passare alla risposta al quesito, ritengo sia utile quanto doveroso, ricordare che gli immobili de quo sono stati oggetto di n°2 precedenti perizie estimative, aventi lo scopo:

la prima perizia, risalente al 2003 (data deposito 04.06.2003), riferita a tutti gli immobili di cui si tratta, di accertarne consistenza, regolarità edilizia e di fornirne una valutazione estimativa;

la seconda perizia, risalente al 2005 (data deposito 07.06.2005), riferita al solo immobile in Quartu S.Elena località Geremeas, di fornire una rivalutazione estimativa rispetto al 2003;

In particolare nel 2003 vennero fornite le seguenti valutazioni:

€.205.500 per la villa in Quartu S.Elena (CA) località Geremeas;

€.303.500 per il fabbricato abitativo in Assemmini (CA) Via Principe di Piemonte; mentre nell'ottobre del 2005:

€.281.700 per la villa in Quartu S.Elena, località Geremeas

Attualmente, visto il lasso di tempo intercorso di oltre 6 anni dall'ultima delle suddette perizie e di 9 anni dall'originaria, il G.E. ha ritenuto opportuno procedere ad un nuovo aggiornamento delle stime.

Il sottoscritto, a tal proposito, dopo aver ritirato gli atti in cancelleria, ha dapprima proceduto ad accertare, presso gli uffici tecnici dei Comuni di Assemmini e Quartu S.Elena, la situazione urbanistica dei beni immobili in trattazione e successivamente condotto le necessarie indagini di mercato consultando, come in passato, diverse agenzie immobiliari che operano nella zona di Geremeas e di Assemmini. Infine, il sottoscritto si è recato presso ciascun immobile per verificare oltre alle condizioni generali di conservazione dei fabbricati se, nel frattempo, siano state apportate delle modifiche tali da poter incidere sul valore e commerciabilità degli stessi. In particolare il 13.10.2011, alla continua presenza del Dott. [REDACTED] ho potuto verificare la conformità edilizia del fabbricato abitativo sito in Assemmini Via Principe di Piemonte rispetto alla situazione rilevata nel 2003; per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, possono considerarsi all'incirca le stesse constatate nel 2003, eccetto l'obsolescenza

dell'impianto idrico sanitario. Il successivo 17.10.2011, presso la villa in Quartu S.Elena località Geremeas Residence, alla continua presenza di [REDACTED] ho potuto verificare da un lato la conformità edilizia rispetto alle situazioni rilevate nel 2003 e ugualmente nel 2005, dall'altro un sensibile peggioramento delle condizioni generali dell'immobile legate alla carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria dal 2005 ad oggi (doc. fotografica in allegato n°1); di ciò il sottoscritto ha tenuto conto in sede estimativa, attraverso l'applicazione di opportune detrazioni.

* * *

N.B. Per quanto riguarda il terreno in Assemini distinto in catasto al foglio 13 mappali 98/a di mq 24 e 98/b di mq 26 (ex mappale 98) oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n.698/2010 da parte della [REDACTED] e successiva istanza di vendita [REDACTED] del 03.01.2011 (documenti entrambi in atti procedura n.698/2010 R.E. riunita alla 203/97 R.E. giusta disposizione G.E. del 24.08.2011), occorre segnalare che non è possibile procedere ad una vendita distinta di tale bene rispetto al maggior accorpamento fondiario di mq 9.215 contraddistinto dal sottoscritto nella 1^a perizia di stima del 2003 come "Lotto n°2 - Azienda florovivaistica in località Bia Manna fronte SS 130". Si tratta, infatti, di una ridotta porzione d'area (in catasto fabbricato rurale di mq 50, di fatto oggi inesistente), compresa all'interno dell'anzidetta azienda florovivaistica, peraltro catastalmente interclusa nel mappale 99 di mq 9.165 (perizia 2003 - Volume II°, suballegato n°2.2, Estratto di mappa foglio 13). Procedere, quindi, ad un aggiornamento finalizzato alla vendita di tale porzione, indipendentemente dal maggior accorpamento fondiario di appartenenza, appare, quindi, oltre che privo di significato, tecnicamente impossibile.



1.2) Metodologia di valutazione immobiliare e valutazione

Adotteremo gli stessi due metodi di stima fondamentali utilizzati nella precedente perizia estimativa, vale a dire la stima sintetica o diretta che consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche, con le aggiunte e le detrazioni del caso e la stima analitica a capitalizzazione del reddito che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, partendo dal reddito (prezzo d'uso) di un determinato bene e utilizzando un numero (saggio di capitalizzazione) che serve a tradurre in capitale il prezzo d'uso, attraverso la formula di Samuelson $V_{cap} = Rn / r$ dove:

V_{cap} = valore capitale;

Rn = reddito annuo (al netto delle spese);

r = saggio di capitalizzazione; variabile a seconda della rischiosità dello investimento: attualmente per le abitazioni e quindi, in presenza di un investimento sicuro, senza rischi, il tasso è piuttosto basso, oggi variabile dal 1,75% al 3,50% netto (rif.₁₀ Titoli di stato Bot a 1 anno), mentre per le seconde case il tasso risulta più elevato dal 4,00% al 5,00%.

Quest'ultimo metodo, fornisce un utile controllo del valore.

Opereremo, infine, una media aritmetica, se i rispettivi valori ottenuti con metodo sintetico e metodo analitico non risulteranno tra loro molto dissimili.

1.2.1) Valutazione a metro quadrato di superficie commerciale con metodo

sintetico diretto per confronto:

Sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è rilevato che il **prezzo medio di mercato**, riferito a metro quadrato di



superficie commerciabile, praticato per compravendite di ville unifamiliari con giardino in località Geremeas, a breve distanza dal mare, con *buone* caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e funzionali, ascende, attualmente per ville di grandi dimensioni (da 150 a 180 mq) a **Euro 3.200/mq.**

[Fonte: Agenzia *Genovese Immobiliare* – *Quartu S.Elena*, relativamente a villa di mq 150 in **Geremeas Residence** con giardino di 900 mq, costituita da ampio salone, cucina abitabile, tre 3 camere, 2 bagni, lavanderia e loggiati, dependance di 40 mq, in buone condizioni generali, con finiture medie].

Quindi, tenendo come base il suddetto prezzo medio unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame, individuando le seguenti aggiunte e detrazioni di merito:

Aggiunte:

- *posizione*: +10% per fronte e accesso diretto al mare villa in esame rispetto alla villa di riferimento.

Detrazioni:

- *trattativa di compravendita*: - 10%, ordinario margine tra il prezzo di vendita ed il prezzo finale pattuito.

- *caratteristiche tecniche e funzionali*: -10% per tener conto delle mediocri condizioni di manutenzione e conservazione (doc. fotografica allegato n°1) dovute alla presenza di numerosi dissesti, quali: fessurazioni murarie di fuga (foto 7, 12) fessurazioni dinamiche di assestamento (foto 3, 4, 6, 8, 9, 12, 13), fessurazioni dinamico strutturali (foto 11), distacchi coprifermo cornicioni (foto 2, 14), ampi aloni per umidità da infiltrazione (foto 5, 10), avvallamenti marciapiedi con distacco dal corpo di fabbrica (foto 15);



- *superficie*: -7,5% per superficie commerciale compresa tra 150 e 180 mq per la villa di riferimento e compresa tra 80 e 120 mq per la villa in esame.

Tale aggiunta è una diretta conseguenza del fenomeno legato al mercato delle compravendite in base al quale più gli appartamenti, le ville, etc. sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato; per quantificare i relativi coefficienti di rivalutazione o di deprezzamento, rispetto al valore di riferimento di €3.200/mq, il sottoscritto ha fatto ricorso alla seguente tabella di incidenza della superficie della villa, estratta da *Guida alla stima delle abitazioni* di Prestinenzia-Puglisi, Editrice DEI, par.fo La dimensione, pag.37:

Superficie commerciabile	Coefficiente correttivo
Da 40 a 60 mq	+20%
Da 60 a 80 mq	+10%
Da 80 a 120 mq (villa in esame)	0
Da 120 a 150 mq	-5%
Da 150 a 180 mq	-7,5%
Oltre 180 (villa riferimento)	-10%

Sommano aggiunte e detrazioni:

+10% fronte mare - 10% trattative - 10% ripristini - 7,5% superficie = -17,5%;

da cui il valore di mercato sinteticamente calcolato

$V_{\text{sin caso (B)}} = \text{€./mq} [3.200 - (3.200 \cdot 17,5\%)] \cdot \text{mq } 111,09;$

$\underline{V}_{\text{sin caso (B)}} = \text{€} \cdot 2.640/\text{mq} \cdot 111,09 \text{ mq} = \text{€} \cdot 293.278$

1.2.2) Valutazione con la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

Da informazioni assunte presso agenzie di "case vacanza", per immobili di simili caratteristiche (da n.6 a n.8 posti letto), posti nella medesima località balneare, il canone di affitto è esclusivamente estivo (da



giugno a settembre) e varia nell'arco dell'intera stagione balneare, tenuto conto dell'ottima ubicazione lato mare, come segue:

Fonte: Rent Sardinia

Villa Hibiscus giardino di 100 mq netti a 180 mt. dal mare, n°6 posti letto.

Periodo	Giugno 04.06.2011 02.07.2011	luglio	agosto	settembre	maggio 30.04.2011 04.06.2011	Ottobre	totale
Canone (euro)	3.360	5.150	6.200	3.190	3.620	2.800	24.320

Fonte: Rent Sardinia

Casa Rosso Tramonto

a 20 mt. dal mare; spiaggia più vicina a 130 mt.; n°6 posti letto.

Periodo	Giugno 04.06.2011 02.07.2011	luglio	agosto	settembre	maggio 30.04.2011 04.06.2011	Ottobre	Totale
Canone (euro)	3.300	4.680	6.260	3.300	3.200	2.560	23.300

Fonte: Rent Sardinia

Villa Ludovica con giardino di 150 mq a 200 mt. dal mare, n°6 posti letto.

Periodo	Giugno 04.06.2011 02.07.2011	luglio	agosto	settembre	maggio 30.04.2011 04.06.2011	Ottobre	totale
Canone (euro)	3.170	4.640	n.d	3.040	3.320	2.570	16.740

Fonte: Rent Sardinia

Villa Sandra con giardino di 100 mq a 180-200 mt. dal mare, n°8 posti letto.

Periodo	Giugno 04.06.2011 02.07.2011	luglio	agosto	settembre	maggio 30.04.2011 04.06.2011	Ottobre	Totale
Canone (euro)	3.440	5.530	6.390	3.190	3.620	2.800	24.970

La villa in questione si interpone come tipologia e dimensioni, tra i quattro esempi sopraesposti, mentre, come ubicazione, risulta non solo più vicina al mare, ma con accesso diretto alla spiaggia; per cui, appare logico





assumere come canone di locazione, il valor medio tra i sopraindicati canoni annui (eccetto Villa Ludovica per insufficienza di dati), incrementato del 10% per tener conto del *fronte mare con accesso diretto alla spiaggia*:

Canone medio annuo = €.(24.320 + 23.300 + 24.970)/anno / 3 =
= €.72.590 / 3 = €.24.197; incrementando del 10% otteniamo il:

Reddito lordo annuo = €.[24.197 + (24.197*0,10)]/anno = €.26.616/anno;

- la difficile locazione nei restanti mesi dell'anno di case tipicamente estive, lontane dai centri abitati e non attrezzate per l'inverno, suggerisce secondo quanto espresso al 1° comma del presente paragrafo, un canone cautelativo nullo;

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, descritte nella precedente perizia estimativa del sottoscritto, unitamente alle attuali condizioni generali di conservazione e manutenzione, determinano un tasso di capitalizzazione del 4,6% più alto dello 0,6% rispetto al 4% adottato nel 2005, per tener conto da un lato delle opere di manutenzione straordinaria (ripristino fessurazioni murarie, rifacimento impermeabilizzazione loggiato, rifacimento impianto idrico, parziali ripristini dei marciapiedi) necessarie per ricondurre le attuali condizioni di conservazione, tecniche e funzionali da mediocri a buone, per cui comparabili con quelle della villa di riferimento, dall'altro per via della sensibile contrazione della domanda nei confronti delle seconde case;

- le detrazioni per lavori periodici nell'appartamento (ordinaria manutenzione), sfiti e insolvibilità, imposizioni fiscali, di gestione e varie incidono, sul reddito lordo, mediamente tra il 30% e il 40%, oltre, in questo caso, ad un 10% di commissioni annuali nei confronti dei servizi resi



dall'agenzia immobiliare addetta alla locazione; cautelativamente assumiamo il valore medio del 45%.

In definitiva, sostituendo i termini noti all'espressione

$$V_{\text{cap}} = R_n / r, \text{ dove:}$$

$$R_n = \text{€}26.616/\text{anno meno } 45\% \text{ di spese e } r = 4,6\%, \text{ otteniamo:}$$

$$V_{\text{cap}} = [(\text{€}26.616/\text{anno}) * (1-0,45)] / 4,60 / 100;$$

$$V_{\text{cap}} = \text{€}./\text{anno } 14.639 / 0,046;$$

da cui il valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:

$$V_{\text{cap}} = \text{€}318.235.$$

1.2.3) *Valutazione di mercato finale.*

Avendo preso atto che le risultanze dei due diversi procedimenti sono approssimativamente contenute entro limiti non superiori al 10% del valore medio, si può determinare il più probabile valore in comune commercio mediando i due diversi risultati.

Si stima, pertanto, il seguente **più probabile valore di mercato dell'immobile:**

$$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{sin}} + V_{\text{cap}}) / 2;$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€}.(293.278 + 318.235) / 2; \text{ e in cifra tonda}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€}306.000$$



2) Immobili siti in Assemini.

Fabbricato abitativo in Assemini, Via Principe di Piemonte
di proprietà: " [REDACTED] "

2.1) Generalità e nuova situazione urbanistica

L'immobile de quo è stato già individuato e ampiamente descritto, come **Lotto n°5**, nella perizia estimativa di cui in premessa risalente al 2003, alla quale si rimanda. Verranno, comunque, sinteticamente richiamati di seguito i principali dati descrittivi, di consistenza e titolarità, nonché precisato se, dal 2003 (accertamenti urbanistici relativi al 1° aggiornamento di stima) ad oggi vi siano stati cambiamenti urbanistici tali da incidere sul valore di mercato.

2.2) Descrizione sommaria e situazione urbanistica

Si tratta di un lotto di terreno di mq 375 con entrostante fabbricato unifamiliare sito nella zona centrale di Assemini. Il fabbricato, realizzato tra il 1981 e il 1984, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato; risulta composto da una cantina con annesso ripostiglio al piano interrato, da ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, due bagni, dispensa, disimpegno, un porticato d'ingresso, due loggiati, giardino e retrostante area cortilizia al piano terra; da quattro camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno, un ampio balcone coperto al primo piano; da sala adibita a studio e stireria, camera da letto, bagno, ripostiglio, due terrazze a livello e balconcino, al secondo piano mansardato. I quattro piani sono tra loro collegati da una scala interna. In generale ancora oggi si è osservato un normale stato di manutenzione e conservazione; buono lo stato generale all'interno dell'alloggio, eccetto l'obsolescenza dell'impianto idrico sanitario



il cui integrale rifacimento oltre ad apparire oggi inevitabile contribuisce, sia pur modestamente, al deprezzamento dell'immobile (vedi caratteristiche tecnico funzionali, successivo paragrafo 2.4.1 pag.16). Risulta intestato per l'intero in comune pro indiviso a [REDACTED] il [REDACTED] (1/2 piena proprietà) e [REDACTED] nata ad Assemini [REDACTED] (1/2 piena proprietà). Censito nel N.C.E.U. del Comune Censuario di Assemini alla **Partita 325** in carico a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2, e distinto al **Foglio 24 mappale 520**".

Sulla base del *Programma di Fabbricazione - Variante n°1* vigente attraverso l'applicazione delle misure di salvaguardia nelle more dell'adozione definitiva del P.U.C., attualmente l'immobile ricade in centro storico (allegato n°2), per il quale lo strumento generale suddetto rimanda alla normativa del relativo Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n.38 del 12.04.1995 e n.56 del 13.06.1995. E' previsto un indice di edificabilità fondiario di 3 mc/mq, Hmax = mt 7,50, rapporto di copertura del 75% (allegato n°3). Nonostante la volumetria esistente sia pari a 1.024,12 mc, per cui inferiore alla teoricamente edificabile di mc 1.125 (mq 375 sup. lotto * ig. 3 mc/mq), si ritiene che per raggiunti limiti di altezza sino a mt. 7,50 in gronda (pendenza falde < 35%), raggiunti limiti di superficie coperta rispetto alla superficie del lotto e di conformazione del fabbricato, non siano consentiti ulteriori ampliamenti volumetrici. Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Assemini a [REDACTED] **concessione edilizia n°248 del 28/07/1981**



(pratica edilizia n°116 del 1981). Rispetto al suddetto permesso edificatorio, occorre, tuttavia, segnalare l'esistenza degli stessi abusi edilizi riscontrati dal sottoscritto in occasione dei rilievi effettuati nel 2003 durante il sopralluogo dell'immobile in questione, ossia:

- a) ampliamento della cantina di netti mq 4,01
- b) sopraelevazione e mutamento d'uso con opere del piano mansardato;
- c) differente sagoma planimetrica del fabbricato;
- d) ampliamento delle terrazze al 2° piano mansardato;
- e) spostamento della scala esterna, originariamente prevista tra piano terra e interrato, all'interno dell'abitazione;
- f) modifica di prospetto;
- g) diversa distribuzione planimetrica interna.

Ancora oggi si può, quindi, affermare che **l'immobile non è da ritenersi conforme al progetto approvato e alla relativa concessione edilizia.**

Le planimetrie dell'immobile con identificazione degli abusi commessi al piano interrato e al piano secondo mansardato sono state rappresentate nella perizia depositata dal sottoscritto il 04.06.2003 (Volume II° - suballegato 5.2, elaborati A e B), così come gli elaborati grafici relativi al progetto approvato (Volume II° sub allegato 3.3).

In base agli ultimi accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici Sez.ni, urbanistica, edilizia privata e condono del Comune di Assemini è emerso che ad oggi non sono state presentate istanze di sanatoria.

Ciononostante, tutte le irregolarità edilizie sopradescritte appaiono ancora oggi sanabili secondo l'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994 n.724 ossia



in base alla penultima legge sul condono edilizio e successive modifiche e integrazioni.

Occorre, quindi, presentare, al Comune di Assemmini, la relativa domanda di condono, allegando la documentazione e gli elaborati grafici richiesti; inoltre, sarà necessario procedere a variazione catastale. Per quanto riguarda tipologia, consistenza e spese di sanatoria si rimanda alle pagg.34-37 dell'originaria relazione del 2003, da cui risulta un importo complessivo di oneri di sanatoria pari a €.12.762,95 da incrementare cautelativamente a €.13.500,00 per tener conto dell'aumento delle spese tecniche dal 2003 al 2011.

2.3) Dati di consistenza

Superficie commerciale = mq **424,88**

Volume lordo (v.p.p.): mc 1.024,12

Superficie complessiva abusiva "Sc" determinata sulla scorta degli artt. 2 e 3 del D.M. 10 Maggio 1977 n° 801, **Sc = mq 95,85**

2.4) Criteri di stima

Scopo della stima quello di conoscere il valore commerciale del bene al fine di procedere a vendita giudiziaria; la valutazione verrà, pertanto, effettuata secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* attraverso la "*stima sintetica per coefficienti di merito*", basandoci sui prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare, mediante i seguenti coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengono conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, delle caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale (Tabella



1 – pag 56, da "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale" di Faust Romano, pagg.38-39, 2^a edizione, Maggioli Editore).

TABELLA 1) Coefficienti di merito per caratteristiche proprie e subiettive

Posizionali (zona)	Ambientali intrinseche	Ambientali estrinseche	Tecniche e funzionali	Tipologiche	Vetustà	Stato
(1.00) periferica	(1.00) ottime	(1.05) ottime	(1.00) ottime	(2.00) Uffici; Fabbr. signorile; Villa unifamiliare	Secondo art.20 Legge n°392 del 27/07/78	(1.00) normale
(1.20) semicentrale	(0.95) medie	(1.00) buone	(0.90) buone	(1.25) civile		(0.80) mediocre
(1.40) centrale	(0.90) scadenti	(0.95) mediocri	(0.80) mediocri	(1.05) economico		(0.60) scadente
(0.90) degradata		(0.90) scadenti	(0.70) scadenti	(0.80) popolare (0.70) rurale		

2.4.1) Valutazione a metro quadrato di superficie commerciale con

metodo sintetico per coefficienti di merito, V_{sin} :

Sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è rilevato che il **prezzo medio di mercato**, riferito a metro quadrato di superficie commerciabile, praticato per compravendite di unità immobiliari in fabbricati residenziali di nuova o recentissima costruzione in Assemini, dai due ai tre piani fuori terra, in posizione *centrale*, con *ottime* caratteristiche ambientali intrinseche, *ottime* ambientali estrinseche, *ottime* tecnologiche e funzionali, ascende, attualmente, per appartamenti di piccole dimensioni a **Euro 1.900/mq**

[Fonti locali: Agenzia Immobiliare AS Via 2 agosto 1980 n.20/a Assemini; Agenzia Tecnocasa Via Sardegna n.1/a Assemini.

Ulteriori Fonti consultabili on line: Tecnocasa Group – affiliato Immobiliare Assemini srl Via Carmine 10 Assemini: in recentissima palazzina Via Sardegna appartamento di mq 65, €130.000.000, pari a €2.000/mq).



Tecnocasa Studio Elmas srl Via Sardegna 1/a Assemini: zona centrale due trivani di nuova costruzione P.T. con ingresso indipendente e piccolo cortile; mq 70, €.130.000 pari ad €.1.857/mq.

Dream immobiliare V.le Colombo 88 Quartu S.Elena: Assemini Via XX settembre nuovo trivano mq 80, €.150.000 pari ad €.1.875/mq;

Leone Immobiliare Via Segni Pula: Assemini, pressi via San Cristoforo in palazzina di nuova costruzione trivano ultimo piano mansardato mq 75 €.150.000, pari ad €.2.000/mq;

Obiettivo Immobiliare snc Piazza Conciliazione 5 Assemini – Via Porto Torres, trivano di nuova costruzione al piano primo mq 75, €.138.000. pari ad €.1.840/mq.

Mediamente €.1.900/mq da ridursi a €.1.700/mq a seguito delle **attuali** ordinarie contrattazioni]

Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame, individuando i rispettivi valori di merito:

- stesso valore posizionale: entrambi centrali (coeff.1,40);
- stesse caratteristiche tipologiche fabbricato di appartenenza: di tipo *fabbricato unifamiliare* nel caso in esame (coeff.2,00), appartamento in signorile fabbricato residenziale (coeff.2,00) di riferimento;
- diverse caratteristiche tecniche e funzionali: *medie tendenti al buono* per il fabbricato in esame (coeff. compreso tra 0,80-0,90 = 0,85 per le opere impiantistiche necessarie a ricondurre lo stato dell'immobile al *buono*), *ottime* per le unità immobiliari assunte come base per la valutazione (coeff. 1,00).





- diverse caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, luminosità, orientamento): *medie* per il fabbricato in esame (coeff. 0,95), *ottime* per le unità immobiliari assunte come base per la valutazione (coeff. 1,00);
- diverse caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità parcheggio, etc.): *buone* per il fabbricato in esame (coeff. 1,00), *ottime* per le unità immobiliari assunte come base per la valutazione (coeff. 1,05);
- diverso grado di vetustà fisica: 27 anni circa per il fabbricato in esame (anno ultimazione costruzione: 1984);
- stesso stato di conservazione e manutenzione: *normale* (coeff. 1,00).

Sulla base di tali differenziazioni si determinano i coefficienti di merito "Kn" per l'immobile in esame:

Caratteristiche	Coefficienti K
• posizionali (1.40/1.40)	K 1 = 1.00
• tipologiche (2.00/2,00)	K 2 = 1,00
• caratt. tecniche e funzionali (0.85/1,00):	K 3 = 0.85
• caratt. ambientali intrinseche (0.95/1.00):	K 4 = 0.95
• caratt. ambientali estrinseche (1.00/1.05):	K 5 = 0.95
• vetustà fisica: secondo la legge nazionale n.392/78, per fabbricati di 27 anni, il coeff. di deprezzamento è pari a: $100 - (n^{\circ} \text{anni} - 5) / 100 =$	K 6 = 0.78
• stato conservazione e manutenz. (1.00/1.00):	K 7 = 1.00

Moltiplicando il prezzo di mercato, preso come termine di paragone ed assunto su basi certe in €1.700/mq, per i suddetti coefficienti, otteniamo il probabile valore di mercato calcolato per via sintetica e riferito a metro quadrato commerciabile, del bene in esame:



$$V_{\text{sin}/\text{mq}} = \text{€./mq } 1.700 * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7;$$

$$V_{\text{sin}/\text{mq}} = \text{€./mq } 1.700 * 1,00 * 1,00 * 0,85 * 0,95 * 0,95 * 0,78 * 1,00;$$

$$V_{\text{sin}/\text{mq}} = \text{€. } 1.700/\text{mq} * 0,60 = \text{€.} 1.020/\text{mq}.$$

Ulteriori aggiunte e detrazioni al valore di mercato

- per abitazioni di taglio superiore alla media, oltre i 180 mq: coefficiente correttivo -10% a cui occorre sommare un ulteriore -10% in considerazione delle ridotte dimensioni delle unità di riferimento (tabella a pag.6)

Probabile valore di mercato del bene, calcolato per via sintetica:

$$V_{\text{sin}} = [(V_{\text{sin}/\text{mq}} * \text{sup. comm.le}) - \text{Detrazioni}];$$

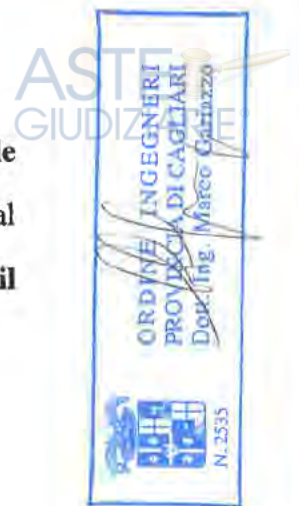
$$V_{\text{sin}} = (\text{€./mq } 1.020 * \text{mq } 424,88) * (1-0,20) = \text{€.}(433.378 * 0,80);$$

$$V_{\text{sin}} = \text{€.} 346.702$$

Quest'ultimo è il **più probabile valore di mercato dell'immobile** considerato libero da gravami e servitù, mentre, per quanto riportato al precedente paragrafo 2.2), relativamente all'esistenza di abusi edilizi, **il valore di mercato del bene al netto degli oneri di sanatoria**, risulta pari a:

$$V_{\text{merc.}} = \text{€.} 346.702 (V_{\text{mercato}}) - \text{€. } 13.500,00 (\text{oneri sanatoria - pag.14});$$

$$V_{\text{merc.}} = \text{in c.t. } \boxed{\text{Euro } 333.000}$$



CONCLUSIONI

Relativamente all'immobile in Quartu S.Elena località Geremeas, tenuto conto delle attuali quotazioni di mercato relative alle ville unifamiliari con giardino prossime al mare site in località Geremeas, il sottoscritto ha proceduto all'aggiornamento del più probabile valore in comune commercio dell'immobile indicato dal G.E nell'ordinanza del 24.08.2011, giungendo al seguente risultato:

LOTTO N. 6 del piano di vendita proposto nella CTU del maggio 03

Villa unifamiliare in Quartu S.Elena località Geremeas
di pertinenza [REDACTED]
stato locativo: libero
⇒ **Valore commerciale attuale: €.306.000**

Per l'immobile in Assemini, contraddistinto come **Lotto n°5** nel piano di vendita proposto nella CTU del maggio 03, tenuto conto delle attuali quotazioni di mercato relative alle nuove unità residenziali abitative di Assemini, preso altresì atto della *sensibile contrazione della domanda* nel settore immobiliare, il sottoscritto ha proceduto all'aggiornamento del più probabile valore in comune commercio dell'immobile pignorato indicato dal G.E nell'ordinanza del 24.08.2011, giungendo al seguente risultato:

LOTTO N. 5 del piano di vendita proposto nella CTU del maggio 03

Fabbricato abitativo in Assemini Via Principe di Piemonte
di pertinenza "[REDACTED]" (per l'intero)
Soggetto ad oneri sanatoria per €.13.500
Occupato dai debitori
⇒ **Il valore commerciale è di €.333.000** al netto oneri sanatoria

Infine, per quanto riguarda l'immobile in Assemini *distinto in catasto al foglio 13 mappali 98/a di mq 24 e 98/b di mq 26 (ex mappale 98)* oggetto

di pignoramento nella procedura esecutiva n.698/2010 da parte della [REDACTED]
[REDACTED] trattandosi di un tratto d'area di mq 50, incluso nel maggior
accorpamento fondiario di mq 9.215, contraddistinto come **Lotto n°2** nel
piano di vendita proposto dal sottoscritto nell'originaria relazione di
consulenza tecnica del 2003 (Azienda florovivaistica in località Bia Manna
fronte SS 130), non è possibile procedere ad una vendita distinta rispetto
all'intero compendio florovivaistico. Il tutto secondo quanto riportato nella
nota alla pagina 3 della presente.

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle
Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 20
pagine di carta resa legale e relativi allegati comprendenti, documentazione
fotografica, elaborati del P.d.F. di Assemini e CD della relazione in formato
word.

Cagliari 20/10/2011

Il C. T. U.
Ing. Marco Gariazzo



Esecuzione Immobiliare n°203/97 R.E.

Unità immobiliare pignorata:

Villa con giardino in Quartu S.Elena (CA) località Geremeas Residence

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N.1

Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



foto n. 1 – Villa ripresa dal cancello d'ingresso



foto n. 2 – fessurazioni e distacco copriferro cornice anteriore



foto n. 3 – fessurazioni disimpegno



foto n. 4 – fessurazioni dinamiche soggiorno



foto n. 5 – umidità da infiltrazione proveniente dal tetto loggiato



foto n. 6 – fessurazioni dinamiche sottosoglia



foto n. 7 – fessurazioni a scaletta esterne



foto n. 8 – particolare fessurazioni dinamiche



Foto n°9 – fessurazioni bagno



Foto n°10 – umidità da infiltrazione soggiorno



foto n. 11 – fessurazione verticale esterna



foto n. 12 – fessurazioni verticale e a scaletta esterne



foto n. 13 – fessurazione passante



foto n. 14 – fessurazione e inizio distacco copriferro cornice post.



foto n. 15 – distacco e cedimento fondazione marciapiede

Esecuzione Immobiliare n°203/97 R.E.
Unità immobiliare pignorata:
Fabbricato abitativo in Assemini (CA) Via Principe di Piemonte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N.2

P.d.F. di Assemini – Variante n°1:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto Cartografia del territorio - stato attuale
edizione Febbraio 2010.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esecuzione Immobiliare n°203/97 R.E.

Unità immobiliare pignorata:

Fabbricato abitativo in Assemini (CA) Via Principe di Piemonte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N.3

P.d.F. di Assemini – Variante n°1:
Estratto delle norme di attuazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

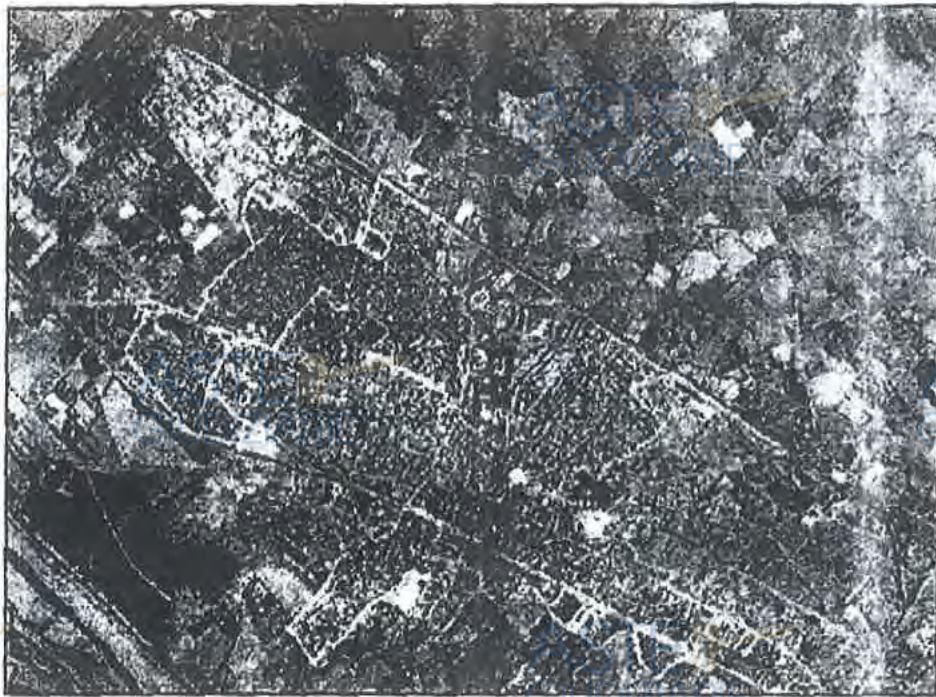
ASTE
GIUDIZIARIE®





ALLEGATO BCC n° 43
del 21.04.2010

Comune di Assemini



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE N°1



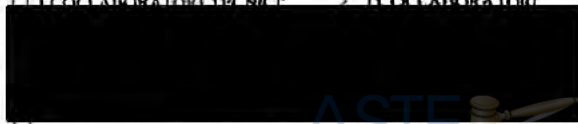
con conversione

ELABORATO
E

NORME DI ATTUAZIONE

Il Progettista
Responsabile dell'Area Urbanistica
Ing. Mauro F.A. Moledda

LABORATORI TECNICI



Il Sindaco
Dott. Paolo Mereu

L'Assessore all'Urbanistica
Ing. Maria Carla Marras

1 MARZO 2010



**TITOLO II
 TERRITORIO DI PIANURA**

**CAPO I
 ZONA A**

15. Zona omogenea A - Centro storico-artistico e di particolare pregio ambientale

Sono classificate zone A le parti di territorio Interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale.

16. Modalità degli interventi

Gli interventi edilizi nel centro storico sono regolati dal Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 12 aprile 1995 e n. 56 del 13 giugno 1995. Fino alla definizione del nuovo Piano di Riqualficazione del Centro Storico, gli interventi edilizi sono consentiti con le modalità indicate nella determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione Autonoma della Sardegna n. 882 del 24 aprile 2009 e ss.mm.ii.

Parametro

Valore

Lotto minimo

Nessuna prescrizione

Tipologie edilizie

Nelle more dell'approvazione del Piano di Riqualficazione del Centro Storico è prescritto:

- il rispetto dell'abaco delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi prot. n. 7624 del 29 aprile 1996;
- l'uso della gamma dei campioni di colore per le opere esterne.

Indice fondiario

3,00 mc/mq

Rapporto di copertura

0,75 mq/mq

Altezza massima

7,50 ml

Distanze

Come da Codice Civile

Distanza dal filo stradale

Nessuna prescrizione

Dotazione minima di spazi per parcheggio

La dotazione minima di superfici da destinare a parcheggio è stabilita in 0,10 mq/mc per ogni destinazione d'uso.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso e di divisione in più unità immobiliari degli edifici esistenti alla data del 13 febbraio 2007 non implicano il reperimento di superfici da destinare a parcheggio.

Nel caso di ampliamenti da realizzarsi in edifici esistenti alla data di cui sopra, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento delle superfici di parcheggio è trasformato in un corrispettivo monetario determinato con deliberazione dell'organo competente.

Nessuna prescrizione.

Dotazione minima di posti auto

Aree a verde privato

Non è prevista alcuna dotazione minima. La superficie del lotto non occupata da fabbricati deve essere sistemata a verde e/o pavimentata secondo le tipologie tradizionali del Centro Storico (è da preferire il sistema ad acclottolato ad esclusione dei percorsi pedonali in cui deve essere comunque garantita la mobilità sicura a parte di persone con ridotta o impedita capacità motorie).

Indice di permeabilità

Nessuna prescrizione.