

896

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedura di Esecuzione Immobiliare

R.Es. n. 704/'97



Debitore:

Creditore Pignorante: Banca Monte
dei Paschi di Siena S.p.A.

Giudice Dott. Giovanni La Rocca



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore ATZORI



N. 3376 Dott. Ing. SALVATORE ATZORI

COMMITTENZA



17

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

R.Es. n. 704/'97

Debitori:

Creditore pignorante: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Giudice Dott. Giovanni La Rocca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice istruttore Dr. Giovanni La Rocca: della I
Sez. Civ. del Tribunale di Cagliari.

§ 1.0 Premessa

Invitato a comparire all'Udienza del 18 Gennaio 2001, per
l'affidamento del mandato e per il giuramento di rito, la
S.V. nominava me sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Atzori, con
studio in Selargius alla via Cavour n.33, ed iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari col n.
3376, Consulente tecnico d'Ufficio, nella causa promossa
dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro il Sig.

al fine di dare risposta ai seguenti
quesiti:

- 1)previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso
rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti
necessari al Notaio per determinare il valore commerciale
degli immobili oggetto di pignoramento (es.tipologia del

- bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal Notaio);
- 2) verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28/02/1985 n.47 e legge 23/12/1994 n.724);
- 3) accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

§ 2.0 Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Per poter adempiere al mandato conferitomi, Io sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Atzori, il giorno 03 Maggio 2001, alle ore 16.30, mi recai presso l'ingresso del Municipio di Villasimius, al fine di poter raggiungere, nel più breve tempo possibile, il luogo ove sono siti i beni pignorati, come previsto dalla comunicazione n.165/9A, inviata al Sig. [REDACTED]. Sul luogo non era presente nessun rappresentante del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quindi non è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi, in quanto i beni pignorati risultano ubicati in zone agricole non facilmente determinabili, senza una precisa ricerca su mappa; inoltre, la difficoltà ulteriore, è dovuta al fatto che tali aree non sono definite da confini precisi. Sul posto era presente il Geom. Mura Giorgio Tecnico incaricato dal sottoscritto per effettuare i Rilievi.

Quindi, non avendo ricevuto assistenza, è iniziata una fase di ricerca, non solo catastale, delle aree in questione, che ha prolungato, i tempi di svolgimento della Relazione di Consulenza Tecnica. Tale ricerca ha portato alla individuazione delle aree in questione, ubicate nel Comune di Villasimius e

nel Comune di Selargius, delle quali verrà data ampia descrizione.

§ 3.0 Descrizione del Terreno sito nel Comune di Selargius

L'immobile, sito nel Comune di Selargius, risulta distinto al N.C.T. al **Foglio 42** mappale **2666**, al quale era stato erroneamente attribuito il mappale 486, in sede di frazionamento del mappale originario 234.

Il terreno di cui sopra risulta ubicato in Località "Su Planu", nel Comune di Selargius, in particolare rispetto al Piano di Risanamento Urbanistico "Su Planu", Unità di Intervento n°7, assume la seguente identificazione:

Foglio 42 mappale **2666** di mq. 1490 - L'Edificabilità all'interno del Piano è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi di legge che preveda la cessione gratuita al Comune di Selargius delle aree per Viabilità, Parcheggi, Verde e Servizi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie di pertinenza, le garanzie finanziarie.

L'area in questione si presenta libera da fabbricati, o altro tipo di struttura, ed inoltre risulta priva di segnali identificatori dei confini; a tal fine si precisa che sono state identificate le caratteristiche dell'area in questione ma non sono stati fissati i punti che individuano i confini del lotto, in quanto questo esula dai compiti indicati dal mandato conferito.

§ 4.0 Documentazione di Riferimento

La Documentazione, reperita per la "Relazione di Consulenza Tecnica", è costituita dai seguenti elaborati:

- A) Copia della Documentazione, costituita dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Ing. Massimiliano Schirru (Sez. Urbanistica) del Comune di Selargius;
- B) Copia della Mappa Catastale, relativa al Comune di Selargius riguardante il Foglio n.42;

§ 5.0 Conclusioni e risposta al quesito n.1

L'area oggetto di Pignoramento, come più sopra specificato, per poter essere oggetto di edificazione, è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi di legge che preveda la cessione gratuita al Comune di Selargius delle aree per Viabilità, Parcheggi, Verde e Servizi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie di pertinenza e le garanzie finanziarie.

L'Unità di Intervento n.7, ha una **superficie complessiva di mq 10946**, la **superficie destinata a cessione gratuita è di mq 5163**. L'Edificabilità nell'Unità di Intervento n.7, prevede:

- 1.nuovi volumi residenziali mc 13069;
- 2.volumi per servizi pubblici mc 1452.11;
- 3.volume destinato all'edilizia sovvenzionata o convenzionata non meno del 10% dei volumi residenziali.

Metodologia di stima

Il metodo di stima, utilizzato è quello in base al valore di trasformazione; infatti per la determinazione del valore di un'area edificabile è ampiamente applicato, in quanto lascia pochi spazi a fattori imprevisti e di norma assicura un elevato livello di affidabilità. La procedura prevede in primo luogo, l'individuazione del valore di mercato, indispensabile per determinare l'ammontare dei ricavi

presunti, sulla base di sufficienti ed attendibili riferimenti di mercuriali previo computo della superficie commerciale vendibile ed in secondo luogo, la determinazione del coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera, da detrarre dall'ammontare dei ricavi, per ottenere il valore incognito dell'area.

Si deve ipotizzare lo sfruttamento di un terreno, della superficie di mq. 1490, in zona di Risanamento Urbanistico, che risulta soggetta a studio (convenzione), per poter essere edificata, secondo i parametri più sopra riportati.

In base a quanto riportato nei dati Urbanistici della zona, si deve prevedere la cessione gratuita, di una parte di terreno, pari a circa il 47.17% dell'area totale, per tener conto delle aree per Viabilità, Parcheggi, Verde e Servizi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie di pertinenza. Da cui la Superficie residua effettivamente edificabile risulta:

Cessione: mq 1490 x 47,17% = mq 702,833

Area Residua edificabile: mq 1490 - mq 702,833 = **mq 787,167.**

L'indice di edificabilità, risulta pari a 2,033 mc/mq, per poter prendere in considerazione, il volume destinato all'Edilizia Sovvenzionata o Convenzionata.

Calcolo del Volume edificabile effettivo:

$Ve = S \times 2.033 \text{ mc/mq} = 787.167 \times 2.033 \text{ mc/mq} = 1600,31 \text{ mc}$

Ottenuto il volume edificabile effettivo, si dovrà calcolare la superficie vendibile col procedimento che segue:

Determinazione della Superficie Vendibile:

Poichè l'altezza minima dei locali consentita dalle norme edilizie locali è di m 2.70, computando lo spessore della soletta, mediamente di cm 30, per ottenere la *S.I.P.*

(superficie lorda pavimento) si dovrà dividere il volume per 3: $s.l.p. = 1600.31 \text{ mc} / 3.00 \text{ m} = 533,44 \text{ mq}$.

Tale consistenza va ridotta per parti comuni non vendibili, quali gli atrii e ingressi, guardiole, ingombri degli impianti ascensori, scale ecc. che di norma si calcolano assumendo un coefficiente di riduzione della *s.l.p.* dello 0.90. Tuttavia esistendo parti edilizie che non vengono computate ai fini della volumetria edificabile e che pure sono vendibili, quali balconi, terrazzi, cantine, soffitte, di norma viene maggiorata la superficie vendibile del 5%.

SV (superficie vendibile) = $s.l.p. \times 0.90 \times 1.05 = 533.44 \times 0.90 \times 1.05 = 504,10 \text{ mq}$

Inoltre si dovrà tener conto obbligatoriamente degli spazi destinati a parcheggi e aree di manovra, che in genere risulta essere pari a 1 mq ogni 10 mc; da cui $1600.31/10 = 160.031 \text{ mq}$, che potranno essere trasformati in SV , utilizzando un coefficiente di riduzione, pari a 0.10 valido per parcheggi scoperti abbondanti; da cui $160.031 \times 0.10 = 16.0031 \text{ mq}$. che vanno a sommarsi al valore di SV sopra determinato: $SV = 504.10 + 16.0031 = 520.1031 \text{ mq} \approx 520,10 \text{ mq}$.

Determinazione del prezzo di vendita e del ricavo

La determinazione del ricavo comporta a questo punto l'individuazione del valore medio di mercato del prodotto edilizio. Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, con prezzi medi a nuovo che vanno da 2.200.000 a 3.000.000 £./mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in **£ 2.800.000** (2.800.000 £/mq).

La superficie commerciale è $SV = 520,10 \text{ mq}$.

Quindi il valore di mercato dell'area in questione, considerando la piena proprietà dell'area - secondo la stima in base al Valore di Trasformazione, ipotizzando che la trasformazione avvenga in due anni e mezzo, considerando un tasso di remunerazione del 12% - è $520.10 \text{ mq} \times 2.800.000 \text{ £/mq} = 1.456.280.000 \text{ £}$.

Determinazione dei costi di costruzione

Sempre con riferimento alla stessa epoca, ipotizzando che la trasformazione dell'area avvenga oltre i due anni, con un tasso di remunerazione del 12%, il costo di costruzione di un normale fabbricato del tipo di quelli esistenti nella località viene assunto in £./mq . 800.000, da cui:

$$Cc \text{ (costo di costruzione)} = 520.10 \times 860.000 \text{ £./mq} = 447.286.000 \text{ £.}$$

Occorre inoltre prendere in considerazione gli oneri accessori al Cc che in questo caso, possono essere valutati nel 37% del Cc , $860.000 \text{ £./mq} \times 37\% = 318.200 \text{ £./mq}$, da cui:

$$\text{Oneri Acc. } Cc = 318.200 \text{ £./mq} \times 520.10 \text{ mq} = 165.495.820 \text{ £.}$$

Determinazione degli Oneri di Urbanizzazione e Concessione

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul Costo di Costruzione, risulta per una trasformazione di questo tipo pari a 126.000 £./mq , da cui:

$$\text{Oneri Urbaniz.} = 126.000 \text{ £./mq} \times 520.10 \text{ mq} = 65.532.600 \text{ £.}$$

Occorre inoltre prendere in considerazione gli oneri accessori agli Oneri di Urbanizzazione, che in questo caso, possono essere valutati nel 40%, $126.000 \text{ £./mq} \times 40\% = 50.400 \text{ £./mq}$, da cui:

$$\text{Oneri Acc. Urbaniz.} = 50.400 \text{ £./mq} \times 520.10 \text{ mq} = 26.213.040 \text{ £.}$$

L'ammontare complessivo dei costi di costruzione ed oneri, è pari a: **1.354.600** £./mq (860.000 + 318.200 + 126.000 + 50.400); che corrisponde a **704.527.460** £. (447.286.000 + 165.495.820 + 65.532.600 + 26.213.040).

Possiamo ora determinare l'ammontare del Costo Tecnico-Economico dell'area in questione, che sarà dato dalla differenza tra il Ricavo ottenuto per effetto della trasformazione, (1.456.280.000 £.), e l'ammontare complessivo dei costi di costruzione ed oneri, (704.527.460 £.), da cui si ottiene: $1.456.280.000 - 704.527.460 = \mathbf{751.752.540}$ £., corrispondente a 1.445.400 £/mq, (2.800.000 - 1.354.600).

Occorre inoltre prendere in considerazione gli oneri accessori relativi all'area, che in questo caso, possono essere valutati nel 50% \Rightarrow 482.000 £./mq, da cui:

Oneri Acc. Area = 482.000 £./mq x 520.10 mq = **250.688.200** £.

da cui sottraendo dal Costo Tecnico-Economico dell'area gli oneri accessori dell'area, si ottiene il **Costo di acquisizione dell'Area:** $751.752.540 - 250.688.200 = \mathbf{501.064.340}$ £., corrispondente a 963.400 £/mq, (1.445.400 - 482.000).

Tale Costo di acquisizione dell'Area, è soggetto ad una riduzione, in quanto le aree in questione non sono immediatamente utilizzabili per l'edificazione, in quanto formano dei lotti con dimensioni (larghezza e lunghezza) insufficiente per l'edificazione, quindi sono possibili tre soluzioni:

1. L'acquisizione di aree contigue;
2. L'acquisizione di tali aree da parte dei proprietari dei lotti contigui;

3.1'acquisizione dell'area, per il trasferimento della volumetria, ai lotti contigui;

in base a tali considerazioni si ritiene di dover ridurre tale valore del 20%, quindi \Rightarrow 400.851.472 £. ~~400.000.000~~

£. pari a 206582,76 euro.

Il valore unitario ottenuto è di fatto congruente con quello del borsino immobiliare che per la zona e per le caratteristiche dell'area in oggetto, indica £./mc 150.000-280.000.

§ 6.0 Descrizione dei Terreni siti nel Comune di Villasimius

Gli immobili, siti nel Comune di Villasimius, risultano distinti al N.C.T. al foglio 26 mappali 11, 12, 31; al foglio 2 mappali 21, 22, 23; al foglio 21 mappale 230, 43.

I terreni di cui sopra risultano ubicati in diverse zone del Comune Villasimius, in particolare rispetto al Nuovo Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, assumono la seguente identificazione:

1. **Foglio 2** mappali **21** di mq. 8995 - **22** di mq. 8755 - **23** di mq. 25485, ricadenti in **Zona E1 "Propriamente Agricola"**;

2. **Foglio 21** mappali **43** di mq. 2560 - **230** di mq. 1620, ricadenti in **Zona E5 "Agricola Speciale"**;

3. **Foglio 26** mappali **11** di mq. 23700 - **12** di mq. 4315 - **31** di mq. 13035, ricadenti in **Zona Turistica** nel Comparto 37.

Si precisa che i seguenti beni risultano avere, nell'Atto di Pignoramento in oggetto, una differente superficie rispetto a quella riportata, sia negli atti di acquisto che nel Nuovo Catasto Terreni: **Foglio 26 mapp. 11 e 31 - Foglio 2 mapp. 23.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

§ 7.0 Documentazione di Riferimento

La Documentazione, reperita per la "Relazione di Consulenza Tecnica", è costituita dai seguenti elaborati:

- A) Copia della Documentazione, costituita dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Geom. Bruno Besalduch (Sez. Urbanistica) del Comune di Villasimius;
- B) Copia della Mappa Catastale, relativa al Comune di Villasimius riguardante i Fogli n.2, 21, 26;

§ 8.0 Conclusioni e risposta al quesito n.1

Le aree oggetto di Pignoramento, hanno una diversa destinazione Urbanistica, in quanto ricadenti in differenti zone del Comune di Villasimius. Le aree in questione si presentano libere da fabbricati, o altro tipo di struttura, ed inoltre risulta priva di segnali identificatori dei confini; a tal fine si precisa che sono state identificate le caratteristiche dell'area in questione ma non sono stati fissati i punti che individuano i confini del lotto, in quanto questo esula dai compiti indicati dal mandato conferito.

- 1) Zona E1 "Propriamente Agricola" - Foglio 2 mappali LOTTO
②
21 di mq. 8995 (Pascolo Cespugliato di 2°) - 22 di mq. 8755 (Pascolo Cespugliato di 2°) - 23 di mq. 25485 (Pascolo Cespugliato di 2°). In questa Zona, propriamente Agricola, il rilascio della Concessione Edilizia non è subordinato alla approvazione di formali Piani di Lottizzazione. L'indice fondiario massimo per le residenze è pari a 0.01 mc/mq. Per i volumi tecnici ed opere connesse alla conduzione agricola del fondo l'indice fondiario massimo è di 0.10 mc/mq, incrementabile sino a 0.50 mc/mq previa approvazione del Consiglio Comunale e Nulla - Osta dell'Assessorato Regionale

Competente in materia Urbanistica. Per le opere a destinazione diversa da quella agricola e zootecnica e cioè punti di ristoro, insediamenti e attrezzature varie, ecc., l'indice di densità territoriale di 0.10 mc/mq può essere incrementato sino a 0.50 mc/mq previo Nulla - Osta dell'Assessorato Regionale Competente.

Metodologia di stima

Valutato il mercato dei terreni, tenuto conto dei V.A.M. determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna - Provincia di Cagliari, tenuto conto del fatto che i terreni sono classati al C.T., come Pascolo Cespugliato di 2°, che la regione agraria è la n.8, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, e che i prezzi del Pascolo Cespugliato vanno da 800 a 2.000 £./mq, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie in £. 1.500 (1.500 £/mq).

Stima dei Terreni Agricoli

La superficie a Pascolo Cespugliato di 2° è pari di mq **43235**. Quindi il valore di mercato dei terreni - secondo la stima diretta -

Pascolo Cespugliato di 2° \Rightarrow 43235 mq x 1.500 £/mq = **64.852.500 £ \approx 64.800.000 £ (33466,41 euro).**

lotto 3

2) Zona E5 "Agricola Speciale" - Foglio 21 mappali 43 di mq. 2560 (Seminativo di 3°) - **230** di mq. 1620 (Seminativo di 3°). In questa Zona, zona Agricola Speciale, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinata all'approvazione da parte del Comune di un Piano di Studio che preveda la sistemazione generale dell'intera sub-zona. Tale piano di iniziativa comunale può attuarsi per fasi successive coordinate fra loro in modo tale che sia eventualmente possibile intervenire in ogni fase per introdurre modifiche

dipendenti da nuove previsioni di sviluppo e di utilizzo, secondo quanto prescritto dalle norme della legislazione regionale per le zone agricole. Tali terreni sono ubicati nelle aree vincolate ai sensi del P.T.P. n.13 (Sud-est Sardegna), reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.278 del 6/8/1993 per cui, ai sensi dell'art.2 della Norma di Attuazione del succitato D.P.G.R., è vietata l'esecuzione di opere ed interventi in contrasto con le previsioni del P.T.P., ancorchè consentiti dagli strumenti urbanistici comunali ad esse non ancora adeguati, con l'esclusione delle opere previste dagli artt.3 e 4 della suddetta normativa di attuazione.

Metodologia di stima

Valutato il mercato dei terreni, tenuto conto dei V.A.M. determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna - Provincia di Cagliari, tenuto conto del fatto che i terreni sono classati al C.T., come Seminativo di 2° e Pascolo di 2°, che la regione agraria è la n.8, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, e che i prezzi del Seminativo vanno da 2800 a 7500 £./mq, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie in £. 7000 (7000 £/mq), mentre i prezzi del Pascolo, vanno da 800 a 2000 £./mq, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie in £. 2000 (2000 £/mq).

Ora si deve considerare una procedura per la determinazione del valore delle aree agricole, ubicate entro la fascia di influenza dei centri urbani, che è possibile definire *Valore di Posizione*, si può ritenere che tale valore abbia un andamento lineare decrescente, in funzione della distanza del terreno dal centro abitato. Il punto di minima è coincidente

con la massima distanza di influenza dal centro urbano medesimo e sarà pari al V.A.M., mentre il punto di massima sarà quello al limite della zona urbana.

Indicando con **A** la differenza fra il prezzo dell'area situata ai limiti del centro urbano (PL) e il V.A.M.; col simbolo **Y** si indica il valore dell'area agricola, oggetto di ricerca; col simbolo **D** si indica la distanza fra la posizione del cespite da valutare e il perimetro del centro urbano edificato; col simbolo **RI** si indica il raggio di influenza del centro urbano espresso in Km.

Il Valore ricercato si otterrà risolvendo la seguente equazione di primo grado: $Y = PL - ((A \times D) : RI)$

Nel nostro caso applicheremo tale formula risolutiva, due volte, per ottenere i diversi valori di posizione delle due aree.

a) Per il Seminativo si è stabilito il V.A.M. a metro quadrato di superficie in £. 7000 (7000 £/mq); il prezzo dell'area situata ai limiti del centro urbano, per città fino a 50.000 abitanti, oscilla tra le 30.000 £. e le 60.000 £., da cui $PL = 40.000$ £.; la distanza fra la posizione del cespite da valutare e il perimetro del centro urbano edificato è pari a $D \approx 2.4$ Km; il raggio di influenza del centro urbano espresso in Km è pari a $RI = 4$ Km. Da cui il Valore ricercato si otterrà da $Y = PL - ((A \times D) : RI) = 40.000 - ((40.000 - 7.000) \times 2.4) / 4 = 20.200$ £.

b) Per il Pascolo si è stabilito il V.A.M. a metro quadrato di superficie in £. 2000 (2000 £/mq); il prezzo dell'area situata ai limiti del centro urbano, per città fino a 50.000 abitanti, oscilla tra le 30.000 £. e le 60.000 £., da cui $PL = 40.000$ £.; la distanza fra la posizione del cespite da

valutare e il perimetro del centro urbano edificato è pari a $D \approx 2.4 \text{ Km}$; il raggio di influenza del centro urbano espresso in Km è pari a $RI = 4 \text{ Km}$. Da cui il Valore ricercato si otterrà da $Y = PL - ((\Delta \times D) : RI) = 40.000 - ((40.000 - 2.000) \times 2.4) / 4 = 17.200 \text{ £}$.

Si precisa che i valori, determinati sono stati influenzati dalla esistenza di scelte programmate da parte dell'autorità che presiede alla gestione del territorio ed inoltre da specifici fattori della zona.

Stima dei Terreni Agricoli

La superficie a Seminativo di 2° è pari di **mq 1620**.

La superficie a Pascolo di 2° è pari di **mq 2560**.

Quindi il valore di mercato dei terreni - secondo la stima diretta -

Seminativo di 2° $\Rightarrow 1620 \text{ mq} \times 20.200 \text{ £/mq} = 32.724.000 \text{ £} \approx 32.700.000 \text{ £}$ (16888,14 euro).

Pascolo di 2° $\Rightarrow 2560 \text{ mq} \times 17.200 \text{ £/mq} = 44.032.000 \text{ £} \approx 44.000.000 \text{ £}$ (22724,10 euro).