
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Consalvo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 410/2014 del R.G.E.

promossa da

GE.SE. Gestioni Separate s.r.l.

Codice fiscale: 03278920925

Cagliari

contro



INCARICO

All'udienza del 13/01/2016, il sottoscritto Ing. Consalvo Francesco, con studio in Via Aldo Moro, 19 - 09032 - Assemini (CA), email francesco.consalvo@gmail.com;fconsalvo@tiscali.it, PEC francesco.consalvo@ingpec.eu, Tel. 340 1097060, Fax 178 2749245, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Iglesias (CI) - località Sa Stoia

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1986 al 20/12/2004		cessione volontaria (in sostituzione di proced.espropriativa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Loriga	04/04/1986	116776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/04/1986 al 20/12/2004		cessione volontaria (in sostituzione di proced.espropriativa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Loriga	04/04/1986	116782	
		Trascrizione			

	particella 50/a di ha 0.51.32	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1986 al 20/12/2004		cessione volontaria (in sostituzione di proced.espropriativa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Loriga	08/08/1986	125980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/12/2004 al 04/03/2016		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Lamberto Corda	21/12/2004			12320	4671
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Cagliari il 23/12/2004
Reg. gen. 47217 - Reg. part. 7882
Quota: piena proprietà
Importo: € 171.477,04
A favore di Società Finanziaria Rinascita Sardegna SFIRS
Contro
Rogante: Notaio Lamberto Corda
Note: gravante sulle unità immobiliari site in Iglesias C.T. Foglio 504 part. 254 C.T. Foglio 504 part. 256 C.T. Foglio 504 part. 259 C.T. Foglio 504 part. 373
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e del d.lgs 46/99
Iscritto a Cagliari il 20/05/2010
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 17300
Quota: piena proprietà
Importo: € 55.795,04
A favore di Equitalia Sardegna spa
Contro a r.l.
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 20/05/2010
Note: gravante sulle unità immobiliari site in Iglesias C.T. Foglio 504 part. 254 C.T. Foglio 504 part. 256 C.T. Foglio 504 part. 259 C.T. Foglio 504 part. 373

Trascrizioni

- **atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 19/09/2014
Reg. gen. 22698 - Reg. part. 18235
Quota: piena proprietà
A favore di GE.SE. Gestioni Separate s.r.l.
Contro a r.l.
Formalità a carico dell'acquirente
Note: gravante sulle unità immobiliari site in Iglesias C.F. sez. E Foglio 4 part. 900 sub 1 cat.D/1 C.F. sez. E Foglio 4 part. 901 sub 1 cat.D/1 C.T. Foglio 504 part. 254 C.T. Foglio 504 part. 256 (ex 240, ex 49/p.te) C.T. Foglio 504 part. 259 (ex 247/a, ex 50) C.T. Foglio 504 part. 373 (ex 261/b, ex 250, ex 50/b)

Annotazioni a iscrizioni

- **cessione d'ipoteca**
Iscritto a Cagliari il 24/12/2009
Reg. gen. 32472 - Reg. part. 3483
Quota: piena proprietà
A favore di s.r.l.
Contro

CONFINE	DESCRIZIONE

L'immobile confina con la la strada consortile "Sa Stoia" e:

a S.E. con la particella 448;

a N.O. con la particella 443;

a N.E. con la particella 886.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lavorazione Legno	440,51 mq	453,56 mq	1,00	453,56 mq	4,80 m	T
Esposizione merce	110,25 mq	118,68 mq	1,10	130,55 mq	2,70 m	T
Uffici	96,43 mq	109,87 mq	1,30	142,83 mq	2,70 m	T
Deposito	211,92 mq	228,55 mq	0,70	159,98 mq	3,80 m	1
Area esterna	1519,37 mq	1519,37 mq	0,10	151,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1038,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1038,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima (sito in zona industriale del comune di Iglesias) è raggiungibile in maniera agevole mediante la strada consortile il cui stato di conservazione e manutenzione è buono. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica e idrica, inoltre è dotato di impianto di depurazione e di rete idrica antincendio.

Non è invece presente un impianto di riscaldamento e/o di condizionamento ad eccezione di alcune pompe di calore monosplit al servizio di singoli ambienti (zona uffici).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono. Il primo piano dello stabile risulta incompleto, privo delle finiture, degli impianti e del collegamento verticale (corpo scala) necessario per renderlo accessibile/fruibile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	4	900	1		D1				600		
E	4	901	1		D1				3480		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
504	254				Seminativo	3	0.01.70		0,26		
504	256				FU D ACCERT		0.03.10				
504	259				FU D ACCERT		0.13.79				
504	373				Seminativo	3	0.03.43		0,53		

Corrispondenza catastale

L'immobile censito al C.F. sez.E, Foglio 4, particelle 900 sub 1 e 901 sub 1 non risulta accatastato dalla proprietà bensì d'ufficio, pertanto non è stato possibile appurare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (in quanto quest'ultima non è presente in atti).

La rendita catastale, quindi, è stata attribuita d'ufficio a seguito di procedura di accertamento svolta dall'Agenzia delle Entrate. Il fabbricato risulta in atti dal 13/07/2012 (come riscontrabile dalle visure allegate).

Le altre particelle interessate risultano inserite in catasto terreni.

La particella censita al C.T. al Foglio 4 mappale 373 risultava presente in mappa ma assente in banca dati (visura assente/non disponibile). Tale situazione è stata sanata dal sottoscritto CTU con richiesta all'Agenzia delle Entrate di inserimento d'ufficio in banca dati. Riscontrato l'inserimento in banca dati, è stata richiesta anche la variazione di titolarità dalla precedente proprietà a quella attuale (esecutato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1986 al 27/07/1990	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 250 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.45.45

Dal 04/04/1986 al 27/07/1990	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,94.70
Dal 04/04/1986 al 27/07/1990	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 49 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.15.20
Dal 27/07/1990 al 04/04/1986	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 48 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.28.50 Reddito agrario € 8,55
Dal 27/07/1990 al 20/03/1991	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 240 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.08
Dal 27/07/1990 al 20/12/2004	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 254 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.70
Dal 28/07/1990 al 21/03/1991	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 261 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.41.06
Dal 28/07/1990 al 16/06/2000	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.19.36
Dal 20/03/1991 al 21/12/2004	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.03.10 Reddito agrario € 0,48
Dal 21/03/1991 al 30/03/1992	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 315 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.37.80
Dal 31/03/1992 al 20/12/2004	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 373 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,03.43 Reddito agrario € 0,53
Dal 17/06/2000 al 21/12/2004	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 259 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.13.79 Reddito agrario € 2,14
Dal 21/12/2004 al 13/07/2012	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 259



	-	Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.13.79 Reddito agrario € 2,14
Dal 21/12/2004 al 13/07/2012	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.03.10 Reddito agrario € 0,48
Dal 21/12/2004 al 04/03/2016	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 254 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.70 Reddito agrario € 0,26
Dal 21/12/2004 al 08/10/2016	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 373 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.03.43 Reddito agrario € 0,53
Dal 13/07/2012 al 04/03/2016	-	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 4, Part. 901, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 3.480,00 Piano T
Dal 14/07/2012 al 04/03/2016	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 259 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 0.13.79
Dal 17/07/2012 al 04/03/2016	-	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 4, Part. 900, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 600,00 Piano T
Dal 14/12/2012 al 04/03/2016	-	Catasto Terreni Fg. 504, Part. 256 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 0.03.10

I titolari catastali corrispondono con quelli reali, ad eccezione della particella censita al C.T. con il Foglio 504 mappale 373 che è risultata ancora intestata al Consorzio per la zona industriale di interesse regionale con sede in Iglesias e per la quale è stato richiesto prima l'inserimento d'ufficio in banca dati catastale (poiché presente solo in mappa) e poi la variazione d'ufficio di titolarità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto del presente procedimento è stato concesso dal Comune di Iglesias e realizzato nella zona urbanistica omogenea D2 "Industrie estrattive e manifatturiere - Sa Stoa" del vigente piano regolatore generale e all'interno del piano particolareggiato generale della zona industriale di interesse regionale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 2 dicembre 2002 e ss.mm. ed ii.

La realizzazione del fabbricato oggetto di perizia risulta convenzionata con il Consorzio Industriale di Interesse Regionale di Iglesias. La sua realizzazione è stata autorizzata con Concessione Edilizia n.178

del 16/07/2002 e variante/riapprovazione in Concessione Edilizia n.92 del 15/06/2004. Infine, l'ultimo atto autorizzativo consiste nella Concessione Edilizia in variante e accertamento di conformità n.74 del 16/07/2007.

E' stato richiesto e rilasciato dal Comune di Iglesias, in data 04/10/2016, il certificato di destinazione urbanistica n.0074/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'ultimo progetto assentito da parte del Comune risulta essere quello relativo ad un accertamento di conformità presentato dalla: in data 21/02/2007 per il quale è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in data 16/07/2007.

Tuttavia rispetto a quest'ultimo aggiornamento progettuale si sono riscontrate alcune differenze, consistenti in una variazione della cubatura e differenti dimensioni e posizioni delle aperture finestrate, etc. L'istruzione di una nuova pratica di accertamento di conformità consentirà sia di sanare le opere difformi che di rinnovare la concessione edilizia al momento scaduta e necessaria per completare i lavori (collegamento verticale tra piano terra e primo piano e posa in opera delle finiture e degli impianti del primo piano).

I costi relativi a sanzioni e spese tecniche progettuali per la pratica sanatoria sono stati valutati in € 2.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica e contestualmente inviato alla Regione Sardegna per la registrazione in banca dati. L'immobile è in classe energetica F.

Dall'esame del fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Iglesias non risultano depositate le certificazioni di conformità di alcun impianto (elettrico, idrico, antincendio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno è delimitato mediante una recinzione in blocchi in calcestruzzo e/o rete zincata a maglie romboidali, tranne lungo il lato corto opposto a quello d'accesso, ove il confine tra il lotto in questione e quello retrostante è rappresentato dal solo dislivello di quota del terreno stesso.

Più precisamente, la recinzione lungo il fronte che prospetta su strada è realizzata interamente in blocchetti di calcestruzzo privi di intonaco, di altezza pari a circa 1.00 m.

Invece lungo i due lati lunghi risulta: lungo il lato sud-est con rete a maglie romboidali, sul lato nord-ovest in blocchetti per un'altezza pari a circa 2.00 m.

Il fabbricato è ubicato in posizione baricentrica rispetto al lotto, con il lato corto dell'edificio posto parallelamente alla strada da cui è servito. La forma dell'edificio in pianta è rettangolare, salvo che per l'avanzamento di una porzione del fronte principale che prospetta sulla strada.

L'area compresa tra la recinzione e il fronte principale dell'edificio è adibita alla sosta degli autoveicoli. Il terreno circostante il fabbricato (lungo tutto suo il perimetro), risulta sterrato e al più (in alcune zone interessate dal transito dei veicoli per le operazioni di carico/scarico) coperto con ghiaia atta al drenaggio e pulizia delle superfici.

Il capannone dal punto di vista funzionale è costituito da un area laboratorio/produzione, una zona espositiva, locali di servizio e uffici, e da un piano in elevazione (attualmente un semplice impalcato) raggiungibile mediante una scala a pioli in quanto quella prevista in progetto non è mai stata realizzata.

La sala espositiva e gli uffici sono raggiungibili mediante i rispettivi accessi presenti sul fronte principale dell'edificio (lato strada) e internamente comunicano tra loro mediante un disimpegno. Nel blocco in cui sono collocati gli uffici trovano spazio i locali destinati a magazzino, sgombero, spogliatoi e servizi igienici. Lo stesso disimpegno permette di accedere anche alla falegnameria.

La zona destinata alla produzione, ossia la falegnameria è il locale principale dell'edificio e presenta una sola partizione interna di tipo provvisorio/temporaneo che delimita la zona adibita alla verniciatura.

L'accesso al laboratorio può avvenire direttamente dall'esterno, attraverso diverse porte metalliche di grandi dimensioni distribuite lungo il perimetro della costruzione e anche dall'interno, mediante il disimpegno che lo connette ai locali di servizio.

Le coperture sono del tipo a falda inclinata. Quella del laboratorio/falegnameria è composta da un doppio tetto (a 4 falde) con orditura parallela rispetto al fronte stradale e un compluvio (parallelo al lato lungo) coincidente con la mezzeria dell'edificio. La copertura della porzione di edificio adibita ad uffici/esposizione è sempre della tipologia a capanna, ma a 2 sole falde.

La struttura portante del capannone è costituita da pilastri in cemento armato su cui poggiano capriate in legno lamellare le quali sostengono gli arcarecci. Il pacchetto di copertura continua è costituito da lastre coibentate tipo sandwich.

All'interno del locale espositivo (in posizione centrale) sono presenti dei pilastri in acciaio che sostengono una trave anch'essa in acciaio, avente la funzione di rompitratta, con travi in legno sovrapposte rispetto al rompitratta.

Gli infissi esterni della sala espositiva e del blocco uffici/servizi (compresi quelli del piano sovrastante) sono tutti in legno dotati di vetrocamera. Ciascuna delle aperture finestrate poste al piano terra è anche dotata di scurini, sempre in legno.

La zona laboratorio/falegnameria è caratterizzata dalla presenza di finestre a nastro in legno, installate nella parte alta delle murature, distribuite lungo tutto il perimetro.

Gli ambienti risultano tutti aeroilluminati ad eccezione del locale di sgombero e del magazzino posti al piano terra che non presentano aperture verso l'esterno.

I portoncini di accesso agli uffici e al locale di esposizione sono in legno, mentre gli accessi esterni alla falegnameria sono protetti con porte metalliche sia scorrevoli che a battente.



Le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile liscio, senza tinteggiature.

L'interno della falegnameria risulta intonacato e tinteggiato. La pavimentazione è in cemento frattazzato.

I locali siti al piano terra quali sala espositiva, uffici, magazzino nonché quelli di servizio sono intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono in gres, tutte le porte interne sono in legno ad eccezione di quelle che fungono da compartimentazione tra la falegnameria e i locali di servizio (che sono metalliche).

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza pari a circa m 2,00 e la porzione di parete al di sopra del placcaggio è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti. I servizi igienici sono costituiti da un bagno per disabili accessibile direttamente dal disimpegno e da un locale spogliatoio da cui è possibile raggiungere il locale antibagno, ove sono presenti le docce e i lavandini. L'antibagno inoltre disimpegna verso due w.c. (di cui uno finestrato e uno cieco).

Il primo piano della costruzione è raggiungibile mediante una scala amovibile a pioli posizionata sulle pareti che delimita la falegnameria con la sala espositiva. La scala prevista in progetto non è mai stata realizzata, tantomeno è stato predisposto il foro nel solaio.

Il primo piano dell'edificio risulta non concluso. I due ambienti che lo compongono (destinati in progetto a deposito) risultano privi di intonaco e di impianti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Iglesias (CI) - località Sa Stoaia

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

L'immobile risulta inserito d'ufficio in banca dati catastale (cd. immobile "fantasma"), con relativa rendita presunta e intestazione corretta.

Per la sola particella 373, f.504, è stato necessario richiedere - da parte del sottoscritto CTU - l'inserimento d'ufficio in banca dati catastale con conseguente allineamento, poiché la particella risultava solo in mappa. Una volta inserita in banca dati catastale, è stata richiesta la variazione d'ufficio anche della titolarità, in quanto la particella in questione risultava ancora di proprietà del Consorzio per la Zona Industriale di Interesse Regionale di Iglesias (precedente proprietà).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato.

Sono ancora presenti le attrezzature relative all'attività di falegnameria.

L'attività risulta non inattiva e la produzione interrotta.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è soggetto a vincoli nè oneri condominiali.

PATTI

L'attività produttiva risulta al momento non attiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitu gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Iglesias (CI) - località Sa Stoia
Trattasi di fabbricato ad uso artigianale adibito alla lavorazione del legno con annessa sala espositiva e locali adibiti a deposito, ufficio e servizi igienici. L'immobile è inserito nella Zona Industriale di interesse Regionale di Iglesias. L'area su cui è stato edificato il capannone ha una forma trapezoidale ed è accessibile dalla strada consortile denominata "Sa Stoia". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 900, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 4, Part. 901, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 504, Part. 254, Qualità Seminativo - Fg. 504, Part. 256, Qualità FU D ACCERT - Fg. 504, Part. 259, Qualità FU D ACCERT - Fg. 504, Part. 373, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 442.824,46
Lo scopo dell'analisi tecnico-estimativa è la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene immobile oggetto del presente procedimento. Poiché il mercato immobiliare con destinazione artigianale/industriale è molto meno dinamico di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano, risulta non opportuno applicare un procedimento di stima di tipo comparativo in quanto non c'è la possibilità di determinare una scala affidabile di valori storici noti cui fare riferimento. Pertanto si procede con la determinazione del valore attuale del bene applicando un metodo di stima - di tipo analitico - con il criterio del costo di riproduzione deprezzato. Tale metodo consiste nel ricostruire - dal punto di vista economico - l'operazione tecnico-commerciale di realizzazione del bene al momento attuale, utilizzando sia i dati reali relativi ai costi e alle spese sostenute (ove disponibili) sia i dati statistici caratteristici delle singole componenti l'intervento, arrivando alla determinazione del valore che sarà pari al suo costo di riproduzione all'attualità e deprezzandolo tenendo conto di ulteriori parametri legati alla vetustà nel frattempo intercorsa dal momento dell'effettiva realizzazione e fino al giorno d'oggi. Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consiste nei seguenti step di analisi: 1. Definizione della tempistica dell'operazione



immobiliare; 2. Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area; 3. Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione; 4. Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito; 5. Determinazione dell'utile del promotore; 6. Determinazione del valore di riproduzione a nuovo; 7. Calcolo del deprezzamento; 8. Determinazione del valore di riproduzione deprezzato. Le tempistiche dell'operazione immobiliare hanno ovvie ricadute sugli oneri finanziari da sostenere per il credito bancario necessario alla concretizzazione dell'operazione immobiliare. In questo caso, trattandosi di un'operazione di entità relativamente modesta e con tempi di realizzazione piuttosto contenuti, le tempistiche sono desumibili da valori medi per operazioni di entità simile e vanno valutate in maniera separata in ragione della fase di acquisto dell'area e di quella di realizzazione dell'immobile: possono essere stimate in 12 mesi per l'area e in 18 mesi per l'immobile. Per il costo di acquisto dell'area è stato utilizzato il dato reale desunto dall'atto di stipula rivalutato su base ISTAT alla data odierna. I relativi oneri finanziari - consistenti in oneri fiscali, oneri di mediazione, consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche nonché oneri notarili - sono quantificabili in questo caso nel 13% del prezzo di acquisto dell'area. Per quanto riguarda il costo di costruzione e relativi oneri indiretti, si è proceduto prioritariamente al calcolo del costo di costruzione dell'immobile mediante l'ausilio del "Prezziario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare al biennio censuario 1988/89" (pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nel Luglio 2015) e alla sua rivalutazione alla data attuale (tabella c in allegato_19). Anche in questo caso si sono utilizzati i dati reali disponibili, come il costo di idoneizzazione/preparazione dell'area sostenuto dall'investitore e riportato nell'autorizzazione rilasciata dal Consorzio della Zona Industriale di Interesse Regionale di Iglesias, opportunamente rivalutato su base ISTAT. Si calcola poi l'utile del promotore, quale percentuale dei costi totali erogati, oneri finanziari compresi. Considerando la durata ridotta dell'operazione e la rischiosità moderata si può assumere una percentuale del 5,50%. Di conseguenza, la determinazione del valore di mercato "a nuovo" scaturisce dalla somma dei valori tecnico-economici raccolti: costi diretti e indiretti di area e di realizzazione del fabbricato, oneri finanziari e utile del promotore. Inoltre, si è valutato il deprezzamento che il bene oggetto di investimento ha subito dalla sua realizzazione. Si è tenuto conto di un arco di tempo di 10 anni tra la realizzazione e la stima, valutando il deprezzamento delle varie parti dell'edificio separatamente - strutture, impianti, finiture - e sommando poi i relativi contributi. La percentuale ricavata si applica solo alla quota di valore a nuovo del sistema area-edificio, ottenendo quindi il valore di mercato deprezzato e quindi attualizzato al presente. Infine, sono stati sottratti i costi relativi alle spese tecniche e sanzioni occorrenti per la pratica di accertamento di conformità (sanatoria) necessaria per denunciare le variazioni effettuate in corso d'opera rispetto all'ultimo progetto assentito. I risultati ottenuti sono riassunti nella tabella riportata nella tabella d in allegato_20. Il valore ottenuto, riferito ad una superficie commerciale complessiva di 1.038,86 mq, è pari a € 426,26/mq, valore allineato con le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI (riferite al 1° semestre 2016) per immobili industriali ricadenti nel medesimo comune e nella medesima zona censuaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Iglesias (CI) - località Sa Stoa	1038,86 mq	426,26 €/mq	€ 442.824,46	100,00	€ 442.824,46
Valore di stima:					€ 442.824,46



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Assemini, li 30/10/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Consalvo Francesco

