



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DICONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.159/2010 R.G .Es.

Promossa da:

BANCO DI SARDEGNA S.p.a. – contro –

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 08 novembre 2011, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. A. Di Giacomo, nominava il sottoscritto:
Dott. Arch. Diego E. Franchi, nato a Tempio Pausania (SS) il 30.10.1952 e ivi residente in via Stazione Vecchia n. 18, con studio professionale a Tempio Pausania, in C.so Matteotti n. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n. 54 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nella stessa, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **prò quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene";

QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO QUATTRO - " Accatastamento "

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- ✓ qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- ✓ quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica di piano "

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO SEI - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO SETTE - " Divisione in lotti"

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **prò quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla E. 3 giugno 1940, n. 1078;*

QUESITO NOVE - " Stato del bene"

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri

di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condom-iniale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico;

QUESITO UNDICI - " Determinazione del valore"

Determini il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

3.00 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 08.11.2011, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

Dopo aver prelevato dal fascicolo d'ufficio copia della documentazione, in data 14/02/2012 e successivamente in data 06.03.2012, si è recato presso i locali del Comune di Olbia e CINES per ottenere documentazione dello stato di fatto degli immobili per inserirlo nel contesto territoriale di appartenenza e contestualmente verificare eventuali caratteristiche morfologiche necessarie per la stima dello stesso. In data 16.03.2012 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha provveduto ad acquisire la necessaria documentazione catastale (schede).

In data 15.03.2012 è stata effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania una visura di ispezione di trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, fino alla data odierna.

il giorno 29.05.2012, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Olbia (OT), Zona Industriale, Settore 5, via Marocco n. 2, piano Terra, c/o edificio industriale in parola, (Foglio n. 32, mappale 1738, sub. 7), per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG e del (esecutato), si è provveduto ad una ricognizione completa del fabbricato industriale, con rilievo planimetrico degli immobili interessati, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Infine In data 14.06.2012 mi recavo presso il Comune di Olbia (Ufficio Condono Edilizio) per la ricerca di eventuali pratiche inerenti abusi edilizi e per ritirare i dati relativi alle Concessioni Edilizie dell'intero complesso industriale.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

4.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

4.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le planimetrie catastali aggiornate e leggibili, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazioni di certificazione urbanistica.

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero.

Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Catasto di Sassari, relativamente ai seguenti immobili siti in Comune di Olbia, facenti parte di un edificio residenziale, composto da un unico corpo di fabbrica destinato ad abitazione, con area condominiale annessa, e più precisamente:

Foglio 32 e più precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 32, Particella 1738, sub. -, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Classe -, Consistenza -, Rendita €. 6.952,00;

Dati derivanti da: Classamento del 13.10.2004 n. 6166.1/2004 in atti dal 13.10.2004 (prot. n. SS0211664) – Variazione di Classamento.

Il Terreno su cui insiste il capannone industria e oggetto de a presente è pervenuto con diritto di piena proprietà a _____, in forza di "Compravendita" da società "_____ ", per Atto autentico a rogito Dott. A. De M. Ingrone, Notaio in Tempio Pausania, in data 13.06.2001, rep.n. 2262, trascritto il 15.06.2001

ai nn. 4950/3364;

risulta inoltre che, a tutto il giorno 15.03.2012, il bene sopra indicato risulta gravato dalle seguenti formalità:

A - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: emesso in data 26 novembre 2010 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania (Sez. Staccata di Olbia), repertorio n. 1286/2010, trascritto il 10 gennaio 2011, registro generale n. 244, registro particolare n. 120, a favore del BANCO DI SARDEGNA S.p.A. con sede a Cagliari e Direzione Generale e Amministrativa in Sassari, V.le Umberto n. 36 e contro

B - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

IPOTECA VOLONTARIA: iscritta per €. 975.000,00, a garanzia della somma di €. 650.000,00, concessa in forza del contratto di mutuo fondiario della durata di anni 17, a rogito dr.ssa Adele Mingrone, Notaio in Tempio Pausania, del 16 marzo 2004, repertorio n. 3866, trascritto in data 17 marzo 2004 ai nn. 3078/432, della Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore del BANCO DI SARDEGNA S. p.A. con sede legale a Cagliari e Direzione Generale e Amministrativa in Sassari, V.le Umberto n. 36 e contro il signor

IPO TECA GIUDIZIALE: di €. 112.000,00, a garanzia di un decreto ingiuntivo de a som m a di €. 104.722,32, atto giudiziario em esso i 20 ottobre 2010 da Tribuna e di A rezzo, rep.n. 1258, iscritto in data 26 pttobre 2010 ainn. 11710/3046, a favore de a società "C A M ET S.a.s. di Tore i Ettore & C.", con sede in C aste Focognano – Rassina, oca ità "Via Rosa", contro _____

4.02 – Q UESITO n.2 -"Descrizione del bene"

4.02.1 - Ubicazione e dati catastali.

L'immobile oggetto del presente pignoramento, consiste in un fabbricato industriale, con annessa area di pertinenza, per una superficie catastale di mq. 5.681, confinante a est e ovest con strade consortili (via Senegal e via Marocco), a sud con proprietà "Edili Ponsano Sr." e a nord con proprietà Cocco Roberto salvo altri,*"nella loro totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato*"

il tutto meglio identificato negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 32 e più precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Olbia, Foglio 32, Particella 1738, sub. -, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Classe -, Consistenza -, Rendita €. 6.952,00;

Dati derivanti da: Classamento del 13.10.2004 n. 6166.1/2004 in atti dal 13.10.2004 (prot. n. SS0211664) – Variazione di Classamento.

Nell'immobile pignorato, così come indicato al punto 3.00 precedente, è stato effettuato un sopralluogo per le verifiche dello stato di consistenza e per il controllo della corrispondenza dei dati catastali, nonchè per effettuare i rilievi e il servizio fotografico.

L'immobile oggetto della presente valutazione, consiste in un capannone industriale con relativa area di pertinenza, ubicato nell'immediata periferia della città, all'interno della Zona Industriale a nord dell'Asse Principale (S.P. Olbia-Pittulongu-G.Aranci), nel Settore 5 e vi si accede sia da via Marocco che dal retro, via

Senegal; nelle vicinanze sono presenti oltre agli uffici CINES, altri uffici pubblici importanti (Comune, Tribunale, Ospedale), banche, attività commerciali e ipermercati, Aeroporto, viabilità principali e statali, oltre ad un affaccio privilegiato sul golfo di Olbia e sul porto.

La zona pertanto, nelle immediate vicinanze della viabilità principale, risulta in posizione baricentrica dalla quale attraverso gli svincoli esistenti è possibile accedere comodamente e con qualsiasi mezzo di trasporto, a tutte le direzioni: Sassari-Nuoro-Cagliari-Palau-Tempio.

4.02.2 - Titolo e provenienza della proprietà.

Il Terreno su cui è stato edificato il capannone industriale e oggetto della presente è pervenuto con diritto di piena proprietà a _____ in forza di "Compravendita" dalla società "Ediponsano Sr", per Atto autentico rogato Dott. A. De M. Ingrone, Notaio in Tempio Pausania, in data 13.06.2001, rep. n. 2262,

trascritto il 15.06.2001 ai nn. 4950/3364;

Dalla visura dell'Ufficio del Territorio, Certificato storico per immobile, allegata agli atti, risulta che la situazione degli intestati sopradescritti (F. 32, particella 1738, categoria D/8, risale alla sua costituzione del 14.11.2003, n. 2454.1/2003, prot. n. 338657.

4.02.3 – Origine Concessione Edilizia e Agibilità.

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia è stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto il capannone è stato realizzato con concessione edilizia n° 45 del 14.03.2002, intestata a _____.

In merito all'agibilità è emerso che non è stata presentata alcuna domanda dalla proprietà per l'ottenimento della stessa, né è mai stata presentata la Dichiarazione di Fine dei Lavori, in quanto gli stessi risultano non ultimati.

Le opere realizzate, dal punto di vista tipologico, volumetrico, dimensionale (superficie coperta e altezze), risultano conformi al progetto concesso; la palazzina uffici e servizi, prevista in progetto, da realizzare adiacente al capannone (lato est), non è stata realizzata; inoltre la tipologia delle superfici finestrate, previste a nastro nel progetto concesso (V. Prospetti) sono differenti, infatti risultano inserite finestre singole nelle pannellature, in senso alternato (pannellature piene e pannellature con infissi).

4.02.4 - Consistenza.

Il bene oggetto del presente pignoramento immobiliare consiste in un capannone industriale con annesso piazzale interno, a un piano fuori terra composto da un unico corpo di fabbrica, ha l'accesso ufficiale sia dal lato est (via Senegal), sia dal lato ovest (via Marocco), il tutto meglio evidenziato negli allegati cartografici allegati; ha una superficie coperta di mq. 1622.45 circa, per una volumetria complessiva pari a mc. 15.630; le dimensioni esterne sono di circa ml. 37.00 di larghezza massima, ml. 43.85 di lunghezza massima, con altezza utile interna da ml. 9.00 (lati) a ml. 10.90 (centro), forma regolare, con tipologia tipica di edificio industriale con tetto a due falde:

Superficie Lorda complessiva "Capannone": mq. 1622.45.
Superficie Calpestabile complessiva "Capannone": mq. 1578.70.
Superficie Lorda complessiva "Piazzale": mq. 4258.55.

4.02.5 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato consiste in un capannone rettangolare di tipo industriale, elevato ad un piano fuori terra delle dimensioni esterne sopraccitate, con struttura metallica piuttosto superata, con scarso pregio architettonico e strutturale e più precisamente:

- Piastre di base atte al collegamento della struttura alle fondazioni in c.a. con bulloneria a resistenza in classe zincata, per le pi lastrature degli elementi principali, in conformità alla norma.
- Struttura portante ad anima piena, realizzata con profili precostruiti saldati, incemierata al piede, con tetto a due falde, pendenza 10%, completa di piastre di assemblaggio, squadrette e forature per fissaggio arcarecci, attacchi controventature di falda e verticale; intelaiatura di facciata realizzata con montanti e false capriate in profili di acciaio ad alto limite elastico;
- Struttura principale ad anima piena, realizzata con profili precostruiti saldati, incemierata al piede, con pilastri, travi, con tetto a due falde, pendenza 10%, completa di piastre di assemblaggio, squadrette e forature per fissaggio arcarecci, attacchi controventature di falda e verticale; intelaiatura di facciata realizzata con montanti di acciaio ad alto limite elastico;
- Struttura secondaria costituita da arcarecci di copertura e di parete, ad interasse idoneo per le stesse, a forma di Z, in profilati a freddo in acciaio ad alto limite elastico, con trattamento di galvanizzazione anticorrosivo, fissati tra di loro e alla struttura per mezzo di bulloni galvanizzati; controventature verticali e controventatura di falda, in barre di acciaio tondo, disposte a croce di Sant'Andrea a controventamento del tetto e delle pareti laterali le quali trasmettono gli sforzi orizzontali provocati dal vento alla base dei pilastri;
- Copertura in pannelli sandwich composti esternamente e internamente con lamiera grecata zincata a caldo, con copertura di zinco protetta da ambo i lati con prymer; interposto dette lamiere con schiuma tura di resine poliuretaniche; il pannello è fissato alla sottostante struttura con cappellotti presso piegati, muniti di guarnizione e viti autofilettanti cadmiate, corredate di anello di tenuta in neoprene.
- Lucernari di falda realizzati con lastre alveolari grecate autoportanti in policarbonato alveolare, spessore mm. 10, protetto ai raggi UVA-UVB, aventi le estremità sagomate per adattarsi perfettamente alla grecatura dei pannelli di copertura, in corrispondenza della linea di sormonto.
- Gronde interne realizzate in lamiera pressopiegata a freddo avente le caratteristiche di cui sopra ed aventi il bordo esterno sagomato per irrigidimento e finizione, disposte sui due lati maggiori della costruzione, complete di sbocchi per attacco discese e sigillatura sulle giunzioni.
- Tamponatura di chiusura del fabbricato sui 4 lati, realizzato da quota mt. 3,80 e fino al raccordo con i pannelli di copertura, in lamiere d'acciaio tipo PA grecate, zincate a fuoco e rivestite con uno strato di prymer da ambo i lati ed

ulteriormente protette dal lato a vista con uno strato di poliestere siliconico, fissate alla struttura di baraccatura con viti in acciaio inox munite di anello di tenuta, disposte nell'onda della lamiera, e aventi la testa ricoperta in nylon del medesimo colore della lamiera.

- Serramenti per finestre fissi, a giunto aperto, costruiti con profilati estrusi di alluminio anodizzato elettrocolore in lega di alluminio. Aletta di sovrapposizione interna coprifilo di mm. 20. Nella traversa inferiore fissa sono effettuate delle asole per lo scarico dell'acqua; gli angoli della guarnizione centrale e del profilato sono sigillati per evitare infiltrazioni di aria e acqua. Fermavetri a scatto con sedi per l'inserimento delle guarnizioni di tenuta del vetro esterne ed interne. Accessori e guarnizioni originali studiati e prodotti per questa serie. Vetri di sicurezza stratificati, composti da due lastre di cristallo chiaro o satinato con interposto foglio di polivinilbutirrale per uno spessore totale di mm. 6-7.
- Pavimentazione industriale in c.l.s. e rete elettrosaldata, lisciato con polvere di quarzo del tipo industriale per quanto riguarda il capannone e il piazzale.
- Recinzione in pannelli "orsogrill" h. cm 200, fissati al miuretto in c.a. dell'altezza di cm 40 x 25 (spess.); Cancellature d'ingresso dello stesso materiale del tipo scorrevole a binario delle dimensioni di cm 820.
- Impianto generale di energia elettrica e forza motrice, fuori traccia con canalizzazione in PVC e frutti del tipo modulare conforme alle norme C.E.I.-L. 46/90.
- Impianto idrico con tubazioni in rame ricotto completo di pezzi speciali e dotati di apparecchiature e rubinetteria di tipo normale;
- Scarichi fognari collegati alla fognatura consortile.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'**Allegato 1**: Documentazione Fotografica.

4.02.6 - Utilizzazione.

L'immobile in oggetto, attualmente in stato di abbandono e non perfettamente rifinito, non si presenta in ottimo stato ed è utilizzato in precedenza da (esecutato) come rivendita di materiali ferrosi.

4.02.7 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si vince che il fabbricato risulta in stato di abbandono e in mediocre stato d'uso e non si presenta a prima vista in un buon stato, sia all'interno, con pregiati impianti esistenti, sia all'esterno, escluso quello strutturale, con presso il piazzale. L'edificio industriale, come unque è tanto di recente fattura che, anche nell'esecuzione di un eventuale progetto di ripristino e come pertanto, anche a strati, l'incidenza dei costi sarebbe minima, rispetto all'utilità economica immediatamente ricavabile.

Si precisa infatti che, l'utilizzazione dell'edificio deve essere subordinata alla esecuzione di alcune avvalorazioni, meglio individuate nel computo estimativo allegato.

4.02.8 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetria razionale degli interni e ottima fruibilità degli spazi esterni adibiti a

piazzale, con recinzione e ampi ingressi carrabili (da via Marocco e via Senegal), il tutto sufficiente e idoneo, anche con ottime possibilità di sfruttamento per qualsiasi altra attività anche di natura logistica.

4.03 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene.

4.04 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

Per quanto detto al paragrafo precedente i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare risultano regolarmente accatastati per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

4.05 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Il P.R.I. del C.I.N.E.S. in vigore, approvato con Det. Dir. Ass. EE.LL. Finanze e Urbanistica della R.A.S. n. 600/P del 04.11.2004, individua l'area in zona D1 (Piccola e Media Industria, Artiginato, Terziario e Commerciale) e ai sensi dell'art. 19 delle vigenti NTA del P.R.I. individua i seguenti indici e parametri urbanistici:

a. Superficie totale della Zona D1:	2.521.762 mq
b. Rapporto massimo di copertura (Rc):	0.60 mq/mq
c. Altezza massima degli edifici (H):	11.00 ml
d. Distanza minima dal confine del lotto (Dc):	5.00 ml
e. Distacco minimo tra fabbricati (Df):	10.00 ml
f. Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	8.00 ml

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto).

g. Parcheggi e verde: come stabilito dall'art. 17, punto D, delle norme, pari al 15% della sup. fondiaria disponibile, di cui la metà a verde;

Strumento di attuazione: concessione diretta con eventuale atto d'obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.

Tipologie d'intervento: sono consentite le seguenti tipologie: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.

Sembrano quindi possibili ampliamenti per circa ulteriori mq 2.000.00.

4.06 – QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità "

Dalle ricerche e verifiche effettuate dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, compreso anche l'Ufficio Condono Edilizio, sull'immobile pignorato non è stata rintracciata alcuna irregolarità; infatti il Tecnico comunale

addetto ha assicurato che dal punto di vista edilizio-amministrativo, la pratica di cui in oggetto è regolare (V. precedente punto 4.02.3).

4.07 – QUESITO n. 7 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che data la sua consistenza, non sia divisibile e quindi è possibile la sola vendita in un unico lotto.

4.08 - QUESITO n. 8 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 159/2010, promossa da Banco di Sardegna Spa contro , gli immobili in parola (capannone e terreno) **risultano pignorati per intero.**

Il debitore è proprietario per intero dell'immobile sopra descritto, per cui la stima e fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

4.09 - QUESITO n. 9 - " Stato del bene"

L'immobile oggetto del presente pignoramento, al momento dell'accesso e sopralluogo, risultava libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

4.10 – QUESITO n. 10 - "Regime vincolistico"

L'immobile oggetto della presente, non presenta formalità, vincoli o oneri da cancellare o che possano risultare opponibili dal futuro acquirente.

Non esiste sui beni pignorati alcun tipo di vincolo, né artistico, né storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

L'edificio industriale con l'area annessa fa parte di un consorzio industriale o(CIPNES) avente lo scopo di disciplinare e di regolamentare, tra l'altro, l'uso delle strade interne del P.R.I. e delle varie infrastrutture pubbliche (primarie e secondarie) e dei diversi servizi, infatti il bene sopra descritto risulta gravato dalla seguente formalità:

- Atto d'obbligo, scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 26.07.2002 da Dr. Gianfranco Giuiani, Notaio in Olbia, rep. n. 185253, trascritto il 09.08.2002 ai nn. 9283/7316, a favore de "C O N S O R Z I O P U B B L I C O P E R L O S V I L U P P O I N D U S T R I A L E D I O L B I A ", con sede in Olbia, oca ità "Zona Industrà e, ca a Saccaia", codice fisca e: 00322750902, contro _____gr avante suiterr enidist nt iin catasto a fog io 32, m appa i1548 e 1550.

Per a risposta a seguito de quesito sirim anda a 'a egata visura diispezione de e trærzioni im m obiiari deg i im m obii oggetto de a presente, effettuata in data 15.03.2012 presso g iU fficid e 'A genzia de Territorio diTempio Pausania, a qua e certifica che da 18.12.1990 a a data attuale, non risu tano trascritti, a carico de oggetto contro .._____

at ripignor am enti.

Inoltre, dalle indagini eseguite non si rilevano sui beni oggetto della presente CTU alcuna esistenza di vincoli previsti dal presente quesito, ne si rilevano diritti demaniali, ne fondi patrimoniali.

4.11 - QUESITO n. 11 - " Determinazione del valore "

4.11.1 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova il capannone, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Poichè si tratta di un capannone industriale composto da un unico corpo edilizio, con piazzali idonei e due distinti accessi (via Marocco e via Senegal), al centro della Zona Industriale di Olbia, Settore 5, nelle vicinanze di uffici pubblici importanti, attività commerciali e non lontano della viabilità principali, il suo grado di appetibilità da parte del mercato è buono; stante ciò e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto,

ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

4.11.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente viciniori a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dal Consorzio CINES gestore dell'area industriale e dai dati fissati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (Allegato 12):

- Zona di rilevazione: Città di Olbia (OT);
- Tipo immobili: Capannoni Industriali – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2011;
- Zona: Periferica/Zona Industriale - Artigianale;
- Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 550,00 – Max. €/mq 750,00 (S. Lorda);

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile per i capannoni industriali, viene determinato nella media dei valori compresi tra €/mq 550,00 e €/mq 750,00 €/mq, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale; in questo caso, vista la semplicità tipologica del fabbricato, e tutte le caratteristiche già descritte nei paragrafi precedenti, si ritiene di considerare come valore unitario €/mq 550,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

4.4.2.1

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e terrazze scoperti;**
 b) **35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
 c) **35% dei patii e porticati;**
 d) **60% delle verande;**
 e) **15% dei giardini di appartamento;**
 f) **10% dei giardini di ville e villini.**

4.4.2.3

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nell'Allegato C (Documentazione Cartografica).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	1622,45	1622,45	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie posto auto scoperto	25,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie piazzale.	8,00%	4258,55	340,68	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			1963,36	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta del capannone e del 8% del piazzale; la superficie commerciale diventa quindi: $1.622,45 \times 100\% + 4.258,55 \times 8\% = \text{mq. } 1.963,36$ (in cifra tonda **mq. 1.963,00**).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 550,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del fabbricato industriale.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 1.963,00 x €/mq 550,00 = €. 1.079.650,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 1.079.650,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.95 per edificio di circa anni 10, per cui si ottiene il valore di €. 1.025.668,00.

Al valore di €. 1.025.668,00) occorre detrarre il costo delle lavorazioni occorrenti per il ripristino e il completamento del fabbricato industriale oggetto della presente.

4.11.3 - Quantificazione delle spese per le opere di ripristino e completamento.

L'utilizzazione dei locali, con le condizioni descritte in precedenza, è subordinata all'esecuzione di opere di ripristino e completamento, con costi da quantificare successivamente, sicuramente superiori a quelli stabiliti in sede di appalto principale. Per quanto riguarda gli oneri e spese di tutte le lavorazioni e opere necessarie e indispensabili, da realizzare con la cura e le caratteristiche esistenti e soprattutto nel rispetto della regola dell'arte, ogni notizia necessaria viene esposta in maniera più puntuale e dettagliata nell' **Allegato 13 (Computo Metrico Estimativo)**.

I prezzi e le voci delle lavorazioni utilizzati dal sottoscritto C.T.U. per la stesura del computo metrico estimativo sono desunti dal Nuovo Prezzario Regionale, pubblicato dalla Regione Sardegna il 25.05.2009 e valido a partire dal 11 febbraio 2009. Esso contempla, come precisato nella Relazione del Prezzario, "esclusivamente i requisiti e le caratteristiche minime attinenti alle singole forniture o lavorazioni; fornisce cioè, in generale, voci e prezzi applicabili a situazioni con caratteristiche medie che non sempre sono riscontrabili e direttamente applicabili ad ogni realtà"... E' bene precisare che i prezzi praticati dalle imprese edilizie operanti nell'ambito della zona di cui si parla, a causa della specificità socio-economica di questo territorio rispetto ad altre zone della Sardegna, risultano sensibilmente più alti.

Per questo e altre osservazioni si ritiene appropriato aumentare l'importo del computo metrico estimativo elaborato dal sottoscritto CTU, con una percentuale del 10% sull'importo complessivo. Pertanto le spese necessarie per gli interventi di ripristino e completamento del fabbricato industriale in parola, risultano pari a: Euro 210.000,00 x 1,10 = Euro 231.000,00.

La tabella seguente sintetizza il quadro economico dei lavori del computo citato:

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI		
A	ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI (al netto dell'IVA)	Importo €uro
a/1	Lavorazioni relative a: OPERE DI RIPRISTINO	€. 26'215,00
a/2	Lavorazioni relative a: OPERE DI COMPLETAMENTO	€. 145'466,56
	SOMMANO LAVORI	€. 171'681,56
B SOMME A DISPOSIZIONE		
b/1	Lavori in economia e imprevidi	€. 2'873,44
b/2	Spese tecniche e generali	€. 15'000,00
b/3	I.V.A. sui lavori e spese	€. 20'445,00
	SOMMANO SPESE	€. 38'318,44
C	IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI (A + B +C)	€. 210'000,00

Come già detto in precedenza la Concessione Edilizia n. 45/2002 è abbondantemente scaduta, pertanto per completare le opere è quindi necessaria una nuova Concessione Edilizia, per il rilascio della quale è obbligatorio il pagamento di ulteriori oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (Bucalossi), da stabilire in percentuale in base al costo di ultimazione del fabbricato industriale, con ulteriore aggravio di spese a carico della Parte acquirente, individuate e quantificate dal CTU nelle somme a disposizione precedentemente indicate.

5.00 – SINTESI VALUTATIVA.

Le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

1. Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona in cui sorge l'immobile e con l'applicazione del coefficiente di riduzione, si ottiene un valore commerciale del fabbricato industriale pari a **€. 1.025.668,00.**
2. Per la quantificazione delle spese e delle opere di ripristino e completamento, necessarie per un utilizzo razionale e in sicurezza dei locali, attualmente non ultimati e in stato di abbandono, il costo complessivo ammonta a **€. 231.000,00.**

VALORE FINALE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE (1 - 2) = €. 794.668,00
(SETTECENTONOVANTAQUATTROMilaseicentosessantaotto/00Euro).

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Consorzio CINES gestore dell'area industriale.

Pertanto il più probabile valore venale è stato così determinato in:

✓ LOTTO UNICO= €. 794.668,00

Detto valore prescinde da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi produttivi e/o commerciali, non espressamente menzionati ed è riferito solamente agli immobili (capannone + piazzale e recinzione) e relative competenze, **escludendo quindi**

eventuali attrezzature, nonché tutti gli automezzi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1	Documentazione Fotografica;
Allegato 2	Visura e Schede Catastali;
Allegato 3	Corografia (Scala 1:25000);
Allegato 4	Inquadramento Territoriale (Scala 1:10000);
Allegato 5	Estratto del P. di F. (Scala 1:4000);
Allegato 6	Aereofotogrammetria (Scala 1:2000);
Allegato 7	Foto Aerea: Vista D'Insieme (Fuori Scala);
Allegato 8	Foto Aerea: Vista Ravvicinata (Fuori Scala);
Allegato 9/a	Viste 3D – a) – Lato Est – b) – Lato Nord);
Allegato 9/b	Viste 3D – c) – Lato Ovest – b) – Lato Sud);
Allegato 10/a	Rilievo Capannone: Pianta – (Scala 1:500);
Allegato 10/b	Rilievo Capannone: Calcolo Superfici – (Scala 1:500);
Allegato 11	Visura Trascrizioni Immobiliari Agenzia del Territorio;
Allegato 12	Visura Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio;
Allegato 13	Computo Metrico Estimativo (Ripristini e Completamenti);

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Tempio Pausania li, 22 giugno 2012.

(arch. Diego E. Franchi)