

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA R.G. N° 66/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Silvia Campesi

IL C.T.U.
Geom. Angelo Farina

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti del Tribunale di Tempio Pausania, ufficio esecuzioni immobiliari, in data 05-04-2022 ha nominato il sottoscritto Angelo Farina, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. [REDACTED], con studio in [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nel pignoramento in oggetto. Il sottoscritto in data 06/04/2022 accetta l'incarico firmando digitalmente, e depositando lo stesso in via telematica procedeva alla stesura della seguente relazione.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Costituiscono oggetto della presente relazione di perizia l'immobile di proprietà della [REDACTED] e precisamente trattasi di un immobile del tipo industriale ubicato su un lotto di terreno ricadente nella zona industriale del Comune di Santa Teresa Gallura dove è stato presentato un progetto aziendale per la realizzazione di un opificio per attività ittica, distinto in catasto così come segue:

Catasto Fabbricati **foglio 8 mappale 841 sub 1** Categoria D/7 Rendita: Euro 3.622,00
Zona censuaria 1;

Catasto Fabbricati **foglio 8 mappale 841 sub 2** Categoria C/1, classe 1,
consistenza 52 m2 Rendita: Euro 1.428,73 Zona censuaria 1;

del Comune di Santa Teresa Gallura.

SOPRALLUOGO

In relazione a tale incarico, previo esame di tutta la documentazione, il sottoscritto in data 12-01-2023 si è recato sul posto per constatare lo stato dei luoghi e la situazione degli immobili, congiuntamente all'incaricato per I.V.G. di Tempio Pausania, è stato possibile accedere nell'immobile in quanto era presente la parte esecutata, è stato possibile accedere all'immobile oggetto della presente al fine di porre le basi per la redazione della seguente.

Studio Tecnico Geo [REDACTED]



Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

RISPOSTA AL QUESITO 1

- **Identificazione Catastale**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Santa Teresa Gallura, Lottizzazione Li luccianeddi , lotto n.7 zona artigianale, e precisamente :

Catasto Fabbricati **foglio 8 mappale 841 sub 1 Categoria D/7** Rendita: Euro 3.622,00
Zona censuaria 1;

Catasto Fabbricati **foglio 8 mappale 841 sub 2 Categoria C/1**, classe 1,
consistenza 52 m2 Rendita: Euro 1.428,73 Zona censuaria 1:

Gli immobili sopra indicati risultano intestati a :

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1

- **Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene**

Dati identificativi alla data di soppressione

Comune di SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS) Foglio 8 Particella 489 Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0 Variazione in soppressione del 14/10/1998, pratica n. 154244, in atti dal 18/04/2003 - TIPO MAPPALE (n.52614.1/1998) **La dichiarazione di Tipo mappale ha:**

Comune: SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS) - costituito i seguenti immobili: Foglio 8 Particella 841 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 8 Particella 489 Annotazioni: soppresso e sostituito dal n.841

Situazione del terreno alla data della soppressione

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,74 Lire 1.433 agrario Euro 0,52 Lire 1.003 Particella con qualità: PASCOLO di classe 3 Superficie: 1.433 m2 - Intestati alla data della soppressione: 1.

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi

Comune di **SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)** Foglio **8** Particella **841** Subalterno **1**
Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANTA TERESA GALLURA (I312) (SS)** Foglio **8** Particella **841** DIVISIONE del
03/08/2006

Studio Tecnico Geo [REDACTED]
- E [REDACTED]

Pratica

Indirizzo

LOCALITA' LI LUCCIANEDDI n. SNC Piano T-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2007
Pratica n. SS0190274 in atti dal 01/06/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4397.1/2007)

Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale TEMPIO PAUSANIA (SS)
Repertorio n. 77581 - UU Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data
17/01/2013 -
atti d

• **Estremi dell'atto di pignoramento**

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di
Tempio Pausania in data 04/05/2021 al Registro Particolare n. 4064 e Registro Generale n.
5710, a favore di
immobile e pignorato per la proprietà dell'intero bene.

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

[REDACTED]

data 24/1/2013 in
ma 8-

SCRIZIONI-DE

4064 - Registro Particolare

IPOTECA VO

Publ... 66... L. UFFICIALE GIUDIZIARIO... 112... 04/05/2021

Studio T



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 2

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;

RISPOSTA AL QUESITO 2

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in via dell'Artigianato s.n.c., in località Li Lucianeddi "zona industriale comparto artigianale" nel Comune di Santa Teresa Gallura dal quale dista a circa 2.0 Km, e dove è presente anche il porto che permette il collegamento con la Corsica, e sono presenti vari servizi quali farmacia, supermercati, ristoranti, uffici comunali, mentre per i servizi di porto e aeroporto la località più vicina è Olbia che dista circa 45 km.

Trattasi di zona industriale perciò dotata di opere di urbanizzazione primaria quali, strade illuminazione, allacci tecnologici.

Per accedere all'immobile oggetto di pignoramento si percorre strada provinciale SP 90 per circa 1.5 km, per poi percorrere la via Dell'Artigianato, da dove vi si accede attraverso sue ingressi ubicati sulla strada, confina a Nord, Sud e Ovest, con altre proprietà mentre ad Est con la strada pubblica via dell'artigianato.

Gli estremi catastali sono i seguenti :

Catasto Fabbricati **foglio 8 mappale 841 sub 1 Categoria D/7**

Catasto Fabbricati **foglio 8 mappale 841 sub 2 Categoria C/1**

L'immobile si sviluppa su due livelli, un piano terra e uno seminterrato, è stato realizzato con struttura portante, con pilastri travi e pannelli perimetrali di chiusura del tipo prefabbricati.

La pavimentazione interna è stata realizzata in piastrelle di monocottura per tutta la struttura fatta eccezione per l'interno delle celle che invece è realizzata in battuto di cls, la pavimentazione esterna è parzialmente realizzata in battuto di cls sulla parte fronte strada, per circa 20 metri i due lati destro e sinistro e sull'uscita posteriore, la restante parte della corte è in sterrato.

Per quanto riguarda gli impianti la struttura è dotata di impianto elettrico, impianto antincendio, impianto fotovoltaico ubicato sul solaio in piano, e impianti per il funzionamento della struttura che è adibita al commercio di prodotti ittici freschi, servizio di piattaforma e stoccaggio in deposito, prodotti marinati, salati, essiccati, affumicati e produzione del ghiaccio, al piano seminterrato è stato realizzato un apposito locale denominato sala macchine e antincendio. (vedi documentazione fotografica)

Per quanto riguarda gli ambienti ad uso ufficio ed esposizione vendita al dettaglio sono dotati di condizionatori, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio.

L'immobile è dotato anche di un impianto fotovoltaico posizionato sul solaio di copertura ed è stato realizzato nel mese di Aprile del 2012, compresa la realizzazione sul retro del capannone di un piccolo vano tecnico così come si può evincere dalla documentazione fotografica.

Studio Te 

Dimensioni

Le superfici utili dell'immobile è di seguito riportata.

| | | |
|--|-------------|----------|
| Superficie utile piano terra | (circa) mq. | 385,81 |
| Superficie utile piano seminterrato zona lavorazione | " mq. | 336,12 |
| Superficie utile piano seminterrato locale macchine | " mq. | 49,00 |
| Superficie terreno di pertinenza | " mq. | 1.017,00 |

Quesito 3

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;
- c) 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;

RISPOSTA AL QUESITO 3

Dal sopralluogo eseguito e dalla verifica della documentazione si è potuto accertare la conformità, tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 4

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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

RISPOSTA AL QUESITO 4

L'unica difformità è la mancata realizzazione della finestra nel locale spogliatoio, ritengo inutile fare l'aggiornamento catastale in quanto è una modifica che non fa variare ne superfici ne rendita catastale, inoltre è prevista nella variante in corso d'opera n. 2450 del 15/12/1999, perciò ritengo sia necessario realizzare la finestra, tale costo verrà poi defalcato, dalla valutazione dell'immobile.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO 5

Studio T



Urbanisticamente l'area in cui si trova l'immobile è classificata come zona D (industriali - artigianali).

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO 6

Concessioni e/o licenze edilizie

Al fine di poter rispondere al presente quesito ho effettuato le verifiche con richiesta di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Santa Teresa Gallura. È sono state rilasciate dal comune di Santa Teresa Gallura le seguenti concessioni / autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n° **2234 del 05/09/1997**
- Variante in corso d'opera concessione edilizia n° **2406 del 30/04/1999**
- Variante in corso d'opera concessione edilizia n° **2450 del 15/12/1999**
- Concessione edilizia n° **3339 del 26/04/2006** (per il cambio di destinazione d'uso di un locale al piano terra, da esposizione e vendita all'ingrosso a esposizione vendita al dettaglio)
- autorizzazione Procedura Abilitativa Semplificata "PAS" del 14/03/2012 per realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura.
(vedasi All. 6 per tutti i titoli)

Abitabilità

Agli Atti del Comune di Santa Teresa Gallura è stato emesso e rilasciato il Certificato di Abitabilità e Usabilità **N.1454 del 04/04/2000, in riferimento alla C.E. n. 2234-2406-2450.**
(vedasi All.2)

Per quanto riguarda la concessione n. **3339** non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità.

Difformità e opere abusive

Per quanto riguarda la conformità come già citato al quesito 4, la mancata realizzazione di una finestra delle dimensioni di **(1.10 x 1.10)**, i costi relativi alla sua realizzazione posso essere stimati compresa la fornitura dell'infisso in circa **Euro 2.500,00.**

Inoltre è stata riscontrata un'opera abusiva non autorizzata e precisamente la realizzazione di un soppalco, dall'ufficio alla zona esposizione vendita al dettaglio, così come si può evincere dalla documentazione fotografica, vi si accede da una scala posta nel locale ufficio, tale opera e da considerarsi da demolire in quanto la sua realizzazione

Studio



va ad abbassare l'altezza di progetto che è stata stabilita così come dai grafici progettuali, e dalle planimetrie catastali in mt. 4.50. (vedasi All. 7)

Pertanto il sottoscritto procederà a quantificare forfettariamente i valori della demolizione e tali valori, andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima così come la mancata realizzazione della finestra.

Quesito 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

RISPOSTA AL QUESITO 7

Sul bene non grava nessun titolo indicato nel quesito

Quesito 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO 8

Sul bene non grava nessun importo di qualsiasi genere indicato nel quesito

Quesito 9

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;

RISPOSTA AL QUESITO 9

Il bene pignorato è unico per cui può essere venduto in un unico lotto senza nessuna suddivisione.

Quesito 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

RISPOSTA AL QUESITO 10

[REDAZIONE]



L'immobile pignorato è di un unico proprietario e viene pignorato per intero con quota pari a 1/1 .

Quesito 11

Accerti se l'immobile 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

RISPOSTA AL QUESITO 11

L'immobile è attualmente occupato dalla [redacted]
a seguito di contratto d'affitto [redacted]

[redacted] **perciò la data di scadenza è prevista per il 30/04/2024 così come da data di stipula che è avventua in data 30/04/2018 rep. 87862**

Come si può evincere dalla data di registrazione il succitato contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento, che è avvenuta in data, 04/05/2021 al Registro Particolare n. 4064 e Registro Generale n. 5710.

In seguito è stato stipulato un secondo contratto d'affitto sempre dalle stesse parti, il quale è registrato ad Olbia il 27/09/2022 n. 5843 Serie 1T, tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda il parere in ordine alla congruità del canone, si rimanda al calcolo che lo scrivente ha eseguito a fronte integrativa della richiesta del Giudice, in quanto i due contratti succitati prevedono un canone sia per gli immobili che per le attrezzature aziendali, ma trattasi di una procedura esecutiva per i soli beni immobili.

Quesito 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA AL QUESITO 12

L'immobile oggetto di pignoramento non è occupato ne dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da [redacted]

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO 13

Oneri di natura condominiale:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

Quesito14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Procedimento di stima e parametri del mercato

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima SINTETICO-COMPARATIVA. Nell'ambito dei procedimenti sintetici, il procedimento di stima maggiormente applicato, più noto e diffuso nella valutazione degli immobili è il procedimento monoparametrico.

E' un procedimento di stima del prezzo di mercato del reddito e del costo di un bene, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico od economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa è fondamentale definire i seguenti parametri:

- La localizzazione geografica ed economica.
- La destinazione urbanistica.
- La tipologia immobiliare.
- La tipologia edilizia.
- La dimensione.

-Individuazione delle quotazioni immobiliari OMI

Ai fini del computo del valore normale delle unità immobiliari si assume quale dato di partenza il valore unitario medio di mercato (€/mq.) rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia Entrate di Sassari per le unità immobiliari site nello stesso ambito territoriale (o analoghi) nel semestre in cui ricade.

Nel nostro caso per ciascuna zona o fascia territoriale omogenea, per ciascuna tipologia e stato conservativo l'OMI individua:

S [REDACTED]



Provincia: Sassari
Comune: SANTA TERESA GALLURA
Fascia/zona: suburbana/ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE
Codice di zona: E5
Microzona catastale: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: produttiva
Tipologia: capannoni industriali
Stato conservativo: Normale
Valore Mercato €/ Mq. minimo 570,00 massimo 760,00
Valore relativo all'anno 2022, secondo semestre.
Valori locazione €/mq min. 2,9 max 3,8 superficie Lorda

Come sopra detto per determinare il valore normale di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€.tot.mq).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore del bene.

Tramite il raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona e attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito con la comparazione il bene da stimare.

-Misurazioni immobiliari

La misurazione della superficie immobiliare è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, distinta tra le superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte interne ed esterne.

Il codice delle valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione degli immobili.

-Criteri per il calcolo delle superfici

Ai fini del calcolo in esame la superficie dell'unità immobiliare è stata ricavata dalla consistenza presente nel certificato catastale (visura), ovvero, in mancanza, calcolata con i seguenti criteri:

Al lordo dei muri interni e quelli perimetrali esterni.

I muri in comunione nella misura del 50%.

Si escludono la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a mt. 1.50 (non presente in questo caso);

Pertanto si sommano:

Il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali;

il 30% della superficie delle verande e/o portici coperti qualora si tratti di pertinenze comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

il 25% della superficie destinata a patio aperto comunicanti con i vani principali o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

l'8% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare;

valutato il 10% della superficie del posto auto scoperto che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare;

Studio Tecnico

026

Pertanto:

Calcolo superficie commerciale

| | Superficie mq | | coefficiente | Prodotto mq |
|---|---------------|--|--------------|-----------------|
| Capannone piano terra | Mq 406,00 | | € 100% | = 406,00 |
| Capannone piano sem. | Mq 406,00 | | € 100% | = 406,00 |
| Area esterna | Mq 1.017,00 | | € 8% | = 81,36 |
| Totale superficie commerciale mq | | | | = 893,36 |

Per una superficie equivalente di mq. 893,36

-Stima dell'immobile

Per calcolare il valore normale dell'unità immobiliare è quindi sufficiente moltiplicare la superficie complessiva per le quotazioni unitarie.

Si è ritenuto utilizzare il prezzo massimo pari a 760,00 (€/mq.) equivalente per le unità di tipo industriale che va rapportato congruamente con coefficienti di maggiorazione o riduzione, tenendo conto delle caratteristiche succitate dell'immobile, che il periodo di riferimento delle quotazioni immobiliari è riferito al 2 semestre 2022, e in particolare all'andamento attuale del mercato immobiliare.

Coefficienti di merito adottati:

-Per zona completamente infrastrutturata 1.00

-Per stato di conservazione e manutenzione 0.90

-Per vetusta fisica 0.90

Si è ritenuto moltiplicare il valore normale per i coefficienti succitati.

€. 760,00 x 1.00x0.90x0.90 = €. **615,60** in difetto al mq.

Pertanto:

Pertanto avremo:

Valore immobile

| | | | | |
|-----------------------|-----------|---|----------|----------------------|
| Capannone piano terra | Mq 406,00 | x | € 615,60 | = €. 249.933,60 |
| Capannone piano sem. | Mq 406,00 | x | € 615,60 | = €. 249.933,60 |
| Area esterna | Mq 81,36 | x | € 615,60 | = €. 50.085,22 |
| TOTALE | | | | €. 549.952,42 |



A dedurre opere incongrue

| | | | | |
|------------------------|----------|---|------------|-------------------|
| Realizzazione finestra | A corpo | x | € 2.500,00 | = € 2.500,00 |
| Demolizione soppalco | Mq 75,00 | x | € 40,00 | = € 3.000,00 |
| Smaltimento | Mc 15,00 | X | € 90,00 | = € 1.350,00 |
| TOTALE | | | | € 6.850,00 |

Valore immobile dedotte le spese per opere incongrue pari a €. (549.952,42 – 6.850,00) =
€ 543.102,42.

Con buona approssimazione si può stabilire in **€ 543.000,00** il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

VALORE LOCATIVO IMMOBILE

A seguito di richiesta fatta dalla Dott.sa Silvia Campesi in data 20.06.2023, in merito alla disposizione di integrazione della Perizia peritale avendo per oggetto la valutazione del valore locativo riferibile ai soli beni immobili pignorati si può stabilire quanto segue:

per il calcolo del valore locativo si fa sempre riferimento alla tabella (OMI) dell'agenzia delle entrate di Sassari alla voce valori di locazione

Provincia:Sassari
Comune:SANTA TERESA GALLURA
Fascia/zona: suburbana/ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE
Codice di zona: E5
Microzona catastale: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: produttiva
Tipologia: capannoni industriali
Stato conservativo: Normale
Valore Mercato €/ Mq. minimo 570,00 massimo 760,00
Valore relativo all'anno 2022, secondo semestre.

Valori locazione €/mq min. 2,9 max 3,8 superficie Lorda

Pertanto prendendo in considerazione il valore medio tra la locazione minima e massima, si stabilisce il valore da prendere in considerazione per il calcolo pari a $2,90+3,80/2 = 3,35 \text{ €/mq}$

Pertanto avremo:

Valore di Locazione

| | | | | |
|------------------------------|-----------|---|--------|-------------------|
| Capannone piano terra | Mq 406,00 | x | € 3,35 | = € 1.360,10 |
| Capannone piano sem. | Mq 406,00 | x | € 3,35 | = € 1.360,10 |
| | | | | |
| TOTALE CANONE MENSILE | | | | € 2.720,20 |

La presente perizia comprende N° 14 pagine più gli allegati.
Ritengo di aver svolto completamente il compito assegnatomi e ringraziandola per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

ALLEGATI

- ALL. 1: PLANIMETRIE CATASTALI (3 PAGINE)
- ALL. 2: ISPEZIONE IPOTECARIA (2 PAGINE)
- ALL. 3: VISURE CATASTO FABBRICATI (2 PAGINE)
- ALL. 4: ABITABILITA'
- ALL. 5: QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (2 PAGINE)
- ALL. 6: CONCESSIONI EDILIZIE
- ALL. 7: ELABORATI PROGETTO
- ALL. 8: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA (116 PAGINE)
- ALL. 9: VERBALE CONGIUNTO CON IVG INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ALL. 10: COPIA CONTRATTI D'AFFITTO REGISTRATI

Olbia 18-10-2023

IL TECNICO
Geom. Angelo Farina

