

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n° 107/2018

C.T.U. *Geom. Paolo Careddu-*

---

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa LUNARI FEDERICA**

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Careddu



### **Incarico:**

In data 06/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Silvia Campesi ha conferito, previo giuramento di rito, allo scrivente geometra Paolo Careddu, nato a \_\_\_\_\_, con studio professionale in Arzachena, via Sant'Antioco 10 e iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Sassari con il n° 2413 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico per lo svolgimento delle operazioni peritali relativamente all'esecuzione promossa da \_\_\_\_\_

### **Svolgimento delle operazioni peritali:**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

**Studio del Fascicolo:** Il fascicolo d'ufficio telematico, dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'articolo 567 comma 2, del Codice di procedura civile (dati catastali, iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato), nel fascicolo non erano presenti planimetrie catastali o altro riferimento grafico utile all'identificazione del bene oggetto di esecuzione.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è costituito da un'immobile destinato a capannone industriale, sito nella zona industriale nel comune di Olbia, nella via Seychelles snc, distinto al catasto Edilizio Urbano al foglio 31 particella 5353 sub 1.

Dall'agenzia del territorio di Sassari sono state estrapolate le visure e le planimetrie catastali necessarie per l'individuazione del bene, per l'inserimento nel contesto territoriale di appartenenza e per la verifica contestuale delle caratteristiche morfologiche necessarie per la stima dell'immobile.

Al fine di reperire elementi utili e probatori in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento, è stato eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia, regolare accesso agli atti, per la verifica della documentazione relativa alla costruzione dell'immobile e all'inquadramento del fabbricato nel piano urbanistico comunale.

Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica, urbanistica e catastale per la corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 01 agosto 2023 si è svolto il sopralluogo presso il fabbricato oggetto della presente relazione.

In merito all'accesso da esperirsi all'interno dell'immobile pignorato, si specifica che esso è stato concordato con l'I.V.G., il \_\_\_\_\_ quale rappresentante del medesimo istituto, ha presenziato al sopralluogo.

Si precisa altresì che non è stato necessario convocare le parti in quanto l'immobile risultava libero e in possesso dell'IV.G..

Dopo aver effettuato indagini sufficienti il sottoscritto è pervenuto alle conclusioni di seguito descritte.



## **Formulazione dei quesiti:**

### **QUESITO N° 1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto dal 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 l'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;*

Dall'esame del fascicolo depositato presso il Tribunale di Tempio Pausania, e dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio di Sassari e la Conservatoria dei RR. II. Sezione staccata di Tempio Pausania, si evince che l'immobile oggetto della presente è attualmente censito al catasto edilizio urbano, comune di Olbia al foglio 31 particella 5353 sub 1. Parte del procedimento è compresa una piccola porzione di terreno adiacente il cortile di pertinenza dell'immobile, censita al catasto terreni al foglio 31 particella 1733.

Dalle risultanze delle verifiche presso la conservatoria del RR.II, sono state estrapolati i seguenti atti:

#### **ELENCO FORMALITA':**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/1997 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Registro Particolare 143 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 17705 del 19/12/1996;
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2004 – ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO  
Registro Particolare 6920 Registro Generale 10555  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 61611 del 13/09/2004;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONA  
Registro Particolare 1553 Registro Generale 9834  
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 81604/18332 del 10/07/2006;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Registro Particolare 620 Registro Generale 3876



Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 88819/23105 del 31/03/2008

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 960 del 09/05/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  2. Annotazione n. 961 del 09/05/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)
  3. Annotazione n. 897 del 09/09/2013 (ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO);
5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 - Registro Particolare 742 Registro Generale 5442  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 741/10213 del 17/06/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2018 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 4074  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 679/2018 del 19/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### QUESITO N° 2 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 (calpestable) in m<sup>2</sup>, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); 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 nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Trattasi di un edificio a forma geometrica regolare dispiegato su tre livelli. Un piano seminterrato, un piano terra realizzato su due livelli leggermente sfalsati ed un primo piano. Un piazzale per la viabilità interna e parcheggi ed un locale tecnico posto a bordo lotto, nella parte retrostante il capannone, costituiscono le pertinenze.

La destinazione d'uso è costituita, al piano Seminterrato da un locale principale adibito a deposito avente **SU di 382,00 m<sup>2</sup>**, due piccoli vani della **SU complessiva 31,00 m<sup>2</sup>** e bagno con relativo antibagno di **SU di 5,00 m<sup>2</sup>**. Il piano terra destinato a locale commerciale costituito da una zona show room per la vendita, della **SU 785,80 m<sup>2</sup>**, uffici **SU 17,00 m<sup>2</sup>**, e servizi igienici di **SU 34,00 m<sup>2</sup>**. Il piano primo anch'esso destinato a zona commerciale è formato anch'esso da una zona show room per la vendita di **SU 896,50 m<sup>2</sup>** e dei locali ripostiglio aventi **SU di 27,00 m<sup>2</sup>**.

La Superficie Lorda dei Piani Terra e Primo è di **998,00 m<sup>2</sup>** per ciascun piano, mentre la Superficie del Piano Seminterrato **468,00 m<sup>2</sup>**.

Il locale tecnico ubicato a bordo lotto ha superficie lorda di **13,00 m<sup>2</sup>**.



L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Seychelles attraverso tre grandi infissi a vetrata. Il piazzale è accessibile attraverso due cancelli in ferro, il primo posto a destra del fabbricato per l'ingresso al piazzale e ai parcheggi, il secondo posto alla sinistra per l'accesso carrabile al locale seminterrato.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante e solai prefabbricati in c.a.p., con pannelli di tamponamento prefabbricati e con finitura esterna in graniglia mista di granito.

### **QUESITO N° 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

I dati rilevati dal pignoramento identificano in modo inequivocabile il bene oggetto di stima.

### **QUESITO N° 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;**

Gli immobili risultano regolarmente accatastati così come si evince dalle ricerche catastali allegate e dalla tabella sottoesposta. Inoltre, i dati riferiti a categoria catastale e rendita risultano conformi con la destinazione attuale dei beni.

L'unità immobiliare è censita al C.E.U. con i seguenti identificativi:

| Sezione urbana | Foglio | Particella | SUB | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita   |
|----------------|--------|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|
|                | 31     | 5353       | 1   | 1          | D/8       |        |             |                      | 14.526,12 |

La porzione di terreno facente parte dell'area di pertinenza del fabbricato è censita al C.T. con i seguenti identificativi

| N | Foglio | Particella | Qualità e Classe | Superficie m <sup>2</sup> | R.D.   | R.A.   |  |
|---|--------|------------|------------------|---------------------------|--------|--------|--|
|   | 31     | 1733       | PASCOLO 4        | 27,00                     | € 0,02 | € 0,01 |  |



**QUESITO N° 5**

***Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

L'edificio oggetto di pignoramento è inserito all'interno dell'area industriale di Olbia, Via Seychelles, all'interno della zona urbanistica D1, "Zona industriale Cala Saccaia IV comparto, Macro area D", a destinazione per la piccola e media industria, artigianato, terziario e commerciale.

**QUESITO N° 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 l'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, 1. 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;***

A seguito di accesso all'archivio del comune di Olbia, si è reperita la seguente documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie:

01. Concessione edilizia N.589 del 09.07.2004 Realizzazione di una fabbricato per arredamenti in legno. marmo e granito;
02. Provvedimento Unico Conclusivo n. 404 del 09.10.2009;
03. Provvedimento Unico Conclusivo N°376 del 27.07.2011;
04. Autocertificazione di agibilità Codice Univoco 8332 del 26.05.2014.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile non presenta irregolarità costruttive e/o urbanistiche-edilizie, non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato sottoposto ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità.



**QUESITO N° 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;*

Dagli accertamenti eseguiti si evince che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi da pesi vincoli e servitù di qualsiasi natura e consistenza.

**QUESITO N° 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;*

L'immobile non è soggetto a oneri di natura condominiale.

**QUESITO N° 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;*

Trattasi di un'unica unità immobiliare, pertanto sarà possibile vendere l'immobile solo singolarmente.

**QUESITO N° 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 1949, n. 1078;*

L'immobile è pignorato per intero e non è dividibile in natura.



**QUESITO N° 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;*

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

**QUESITO N° 12**

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

**QUESITO N° 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 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;*

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli:

- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Ambito Paesaggistico 18 Golfo di Olbia
- PAI Frana Olbia 2022 Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0);
- PAI \_PGR Rev. 2022 Dp. Sardegna :  
D4/ danno potenziale molto elevato;  
Hg1/ Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);  
RG1/ Rischio idraulico moderato;  
Non esistono ulteriori vincoli riconducibili al presente quesito.

**QUESITO N° 14**

*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.*

### **Metodo di stima - STIMA SINTETICO – COMPARATIVA**

Affinché la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che:

1) esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili - altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.

Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari, alle stazioni; l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas e di acqua potabile; l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie; in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

2) di questi fabbricati simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto;

3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

La comparazione è stata determinata mediante un attento esame delle caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il valore di mercato è stato accertato anche mediante accurate indagini presso operatori di mercato nel campo immobiliare e consultando "L'osservatorio immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche.

Inoltre, si sono considerati alcuni fattori le caratteristiche costruttive, lo stato generale degli immobili al momento del sopralluogo e la sua posizione da strade principali dal centro città.

Il parametro utilizzato è il prezzo a m<sup>2</sup> di superficie commerciale lorda.

La superficie commerciale (S.C.) è la somma delle superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (Balconi, terrazzi, cortile di pertinenza e posti auto) e delle pertinenze (locali interrati e locali tecnici), calcolate secondo i parametri e i coefficienti illustrati di seguito:



**1) Superfici Coperte Lorde (S.C.L.) Comprensive di muri esterni ed interni dell'unità immobiliare principale:**

- 100% Superfici lorde piani fuori terra;
- 25 % Superfici lorde piani interrati o seminterrati;
- 25 % Locali Tecnici per impianti.

**2) Superfici Scoperte Pertinenziali (S.S.P.):**

- 10% Cortile, spazi di manovra posti auto scoperti.

Dalle indagini svolte, i prezzi medi per opifici simili all'oggetto di causa sono da valutare a seconda della classificazione che gli è stata attribuita sia a livello urbanistico che catastale, portando si avrà:

Il fabbricato in esame, ubicato in zona industriale, viene classificato come categoria catastale D, comprendenti le categorie speciali a fine produttivo o terziario, nello specifico categoria catastale D/8, che identifica i fabbricati che sono stati costruiti o adattati nel tempo per esigenze particolari e speciali di un'attività commerciale e che non sono soggetti a cambio di destinazione.

Il sottoscritto ritiene che la particella censita al catasto terreni al foglio 31 n° 1733 della superficie di m<sup>2</sup> 27,00, vista la sua esigua dimensione, possa essere trascurata ai fini della valutazione di conseguenza la superficie verrà assimilata a quella delle S.S.P..

I prezzi che vengono attribuiti variano dalle € 600,00/m<sup>2</sup> alle € 800,00/m<sup>2</sup>.

Pertanto, avremo la seguente tabella:

| <b>CAPANNONE ZONA INDUSTRIALE OLBIA VIA SEYCHELLES</b> |                         |                         |                         |                          |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Destinazione</b>                                    | <b>Valore Minimo</b>    | <b>Valore Massimo</b>   | <b>Valore Medio</b>     | <b>Valore di mercato</b> |
| Capannone  | €/M <sup>2</sup> 600,00 | €/M <sup>2</sup> 800,00 | €/M <sup>2</sup> 700,00 | €/M <sup>2</sup> 700,00  |

| <b>CALCOLO VALORE COMMERCIALE</b> |                        |                     |                          |  |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|--|
| <b>Destinazione</b>               | <b>Sup. lorda</b>      | <b>Coefficiente</b> | <b>Sup. Raggiagliata</b> | <b>VALORE</b>                                  |
| Piano Terra                       | M <sup>2</sup> 998,00  | 100%                | M <sup>2</sup> 998,00    | M <sup>2</sup> 998,00 x € 700,00 =€ 698.600,00 |
| Piano Primo                       | M <sup>2</sup> 998,00  | 100%                | M <sup>2</sup> 998,00    | M <sup>2</sup> 998,00 x € 700,00=€ 698.600,00  |
| Piano Seminterrato                | M <sup>2</sup> 468,00  | 50%                 | M <sup>2</sup> 234,00    | M <sup>2</sup> 234,00 x € 700,00=€ 163.800,00  |
| S.S.P.                            | M <sup>2</sup> 1095,00 | 10%                 | M <sup>2</sup> 109,50    | M <sup>2</sup> 109,50 x € 700,00 = € 76.650,00 |
| <b>VALORE TOTALE CAPANNONE</b>    |                        |                     |                          | <b>€ 1.637.650,00</b>                          |
| <b>ARROTONDAMENTO</b>             |                        |                     |                          | <b>€1.600.000,00</b>                           |



## **RIEPILOGO FINALE**

### **Capannone in Zona Industriale Settore 5 Via Seychelles nel Comune di Olbia**

**VALORE € 1.600.000,00**

**(Diconsi Euro un milione seicentomila/00)**

#### **Conclusioni**

Il valore di mercato come sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto suffragato da riscontri obiettivi e da criteri preponderatamente prudenziali.

È tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita un'oscillazione per eccesso o per difetto del più probabile valore di mercato stimato attorno al 5-6% del medesimo, ciò a causa della molteplicità dei fattori che influenzano e compongono la stima.

Il sottoscritto perito estimatore, a conclusione della relazione che precede, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna alla presente relazione ribadendo le conclusioni alle quali egli è giunto e restando nel contempo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Arzachena lì 06.11.2023

Il C.T.U.

Geom. Paolo Careddu

#### **ALLEGATI :**

- A) All. n° 1 – Elenco e copia delle trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie;
- B) All. n° 2 – Documentazione catastale;
- C) All. n° 3- Documentazione Urbanistica;
- D) All. n° 4- Elaborati grafici;
- E) All. n° 5 - Documentazione fotografica Immobile;

Il C.T.U

Geom. Paolo Careddu

