

**Tribunale civile e penale di
Tempio Pausania**
(Provincia di Sassari)

PERIZIA - C.T.U.

Proc. 74/2022

**Valutazione di un fabbricato
COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA**

Debitore

[REDACTED]

Creditore procedente

[REDACTED]

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pintus





SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In ossequio all'incarico ricevuto si è provveduto in via preliminare ad esaminare con attenzione la documentazione contenuta nel fascicolo.

In data 16/05/2023 il Giudice Dott. Federica Lunari nominava, il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus invitandolo ad inviare per via telematica l'accettazione dell'incarico.

In data 22/05/2023 il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus inviava per via telematica l'accettazione dell'incarico con relativo giuramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ad inviare al Comune di Tempio Pausania una richiesta di accesso agli atti relativi al Progetto di cui all' incarico ricevuto.

In data 23/06/2023 l'Ufficio Vendite Giudiziarie si rendeva disponibile al sopralluogo, in pari data alle ore 17,00 congiuntamente al Sig. [REDACTED] incaricato dell' I.V.G. il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di perizia, per espletare le operazioni peritali.

- RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Il bene pignorato in questione è uno stabilimento sito nella zona industriale del Comune di Tempio Pausania:

Opificio, posto al piano T, Zona Cens. 1, categoria D/1, distinto **all'NCEU sezione N al foglio 187 mappale 826 sub 2**

Confini: sub 579, 580,688,344

L'immobile risulta pignorato per la quota pari all' intera proprietà'.

Dall'esame della documentazione in Atti lo scrivente ha verificato la completezza della stessa (nota di trascrizione del pignoramento, estratto del catasto certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); si riporta qui di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico della provenienza nel ventennio.

ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

L'immobile risulta di proprietà della Società [REDACTED] con sede in Tempio Pausania, codice fiscale [REDACTED], in virtù di atto di atto di compravendita rogato dal Dott. Fabio Papaccio Notaio in Tempio Pausania in data 25/2/2003 rep. n. 49100 trascritto a



Tempio Pausania in data 13/3/2003 al n. 3303 Reg. Gen. ed al n. 2397 Reg. Part. dal

[REDACTED]

alla quale era pervenuto in virtù di atto di compravendita rogato dal Dott. Mario Francesco Campus Notaio in data 19 ottobre 1988 rep. n. 51.220 trascritto a Tempio Pausania in data 9 novembre 1988 al n. 6431 Reg. Gen. ed al n. 4799 Reg. Part.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania dal 18.12.1990 a tutto il 5.07.2023, risultano presenti le seguenti formalità:

IPOTECA GIUDIZIALE- iscrizione in data 9/5/2008 ai numeri 5235/926 -

Per Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero) capitale Euro 27.093,07 (ventisettemilanovantatre virgola zero sette) a favore di MERCANTILE LEASING S.P.A. con sede in Firenze, Piazza della Libertà n. 13, codice fiscale 94004630482;

iscrizione in data 23/9/2010 ai numeri 10183/2608 - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. LGS 46/99 per Euro 33.159,34 (trentatremilacentocinquantanove virgola trentaquattro) capitale Euro 16.579,67 (sedecimila cinquecentosettantanove virgola sessantasette) a favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA - Via Piandanna, 10/E Sassari, codice fiscale 01667270928;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascrizione in data 11/7/2022 ai numeri 7913/5575

pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 643 del 1/06/2022 pignoramento immobili a favore di [REDACTED], con sede in Loria, codice fiscale [REDACTED]

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consiste, in un opificio (laboratorio) con cortile annesso, nella zona industriale del Comune di Tempio Pausania confinante con strada di servizio, con strada vicinale Parapinta e con proprietà del Consorzio.

La zona industriale della cittadina di Tempio Pausania è raggiungibile dal porto e aeroporto di Olbia percorrendo la SP 38 BIS direzione Priatu verso Comune di Luras per circa 40 km, fino a raggiungere il bivio direzione Tempio Pausania sulla SS 127 per circa 4 km, fino ad incrociare sulla destra la zona industriale e percorrendo la strada principale per circa 2 km.



L'unità immobiliare in parola, con cortile annesso, ha l'accesso principale sul lato Nord-Est, dal cortile, è ubicata al piano terra;

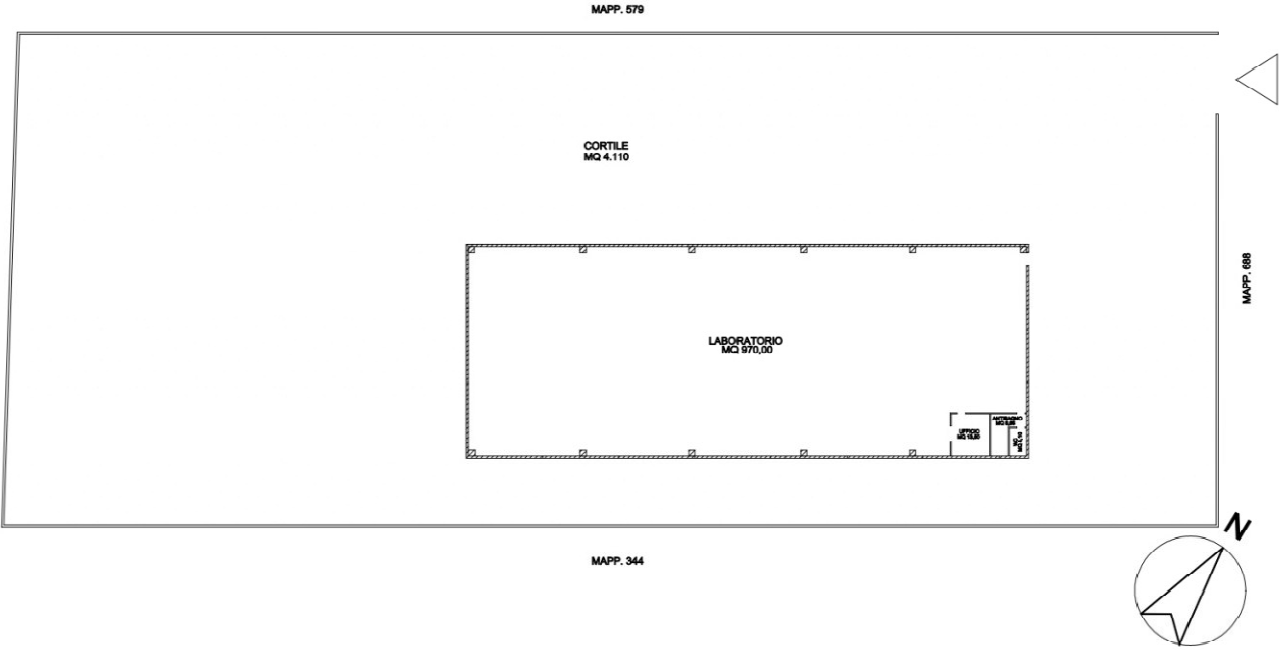
Il fabbricato è composto da un laboratorio, un ufficio e un bagno.

Ha una superficie coperta è di mq. 1.030,00; le dimensioni esterne sono di ml. 20.00 di larghezza massima, ml. 51.70 di lunghezza, con altezza utile interna media di ml. 7.00, forma rettangolare:

STATO ATTUALE FABBRICATO foglio 187 mappale 826 sub 2

Superficie Lorda complessiva "Opificio"	mq.	1.030,00
Superficie Calpestabile complessiva "Opificio"	mq.	997,00
Superficie complessiva "Cortile"	mq.	3.970,00







Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato ha struttura portante in carpenteria metallica prefabbricata saldata e bullonata; la copertura in pannelli sandwich costituiti da due lamiere zincate esterne e da uno strato interno di isolamento in schiuma poliuretana interno (PUR). Tamponamento perimetrale in pannelli sandwich costituiti da due lamiere zincate esterne e da uno strato interno di isolamento in schiuma poliuretana. Grondaie in lamiera sagomata, zincata e preverniciata. Pluviali in lamiera zincata e preverniciata completi di imbocchi, collari e accessori. Portone scorrevole in alluminio con specchiatura in pannello sandwich completo di guide e accessori per l'apertura. Porta ad un'anta completa di maniglione antipanico e accessori.

La fascia inferiore in muratura è realizzata in cemento armato.

L'impianto, elettrico sottotraccia risulta in buone condizioni.

QUESITO TRE – “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 dei due beni.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

Per quanto detto al paragrafo precedente il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta regolarmente accatastato, per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

QUESITO CINQUE– “Destinazione urbanistica di piano”

L'area dove è sorto l'immobile oggetto della presente perizia è inserita nel PUC vigente del





Comune di TEMPIO PAUSANIA in zona urbanistica“ D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI”

2

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

Dai documenti acquisiti dall’Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto l’immobile, è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia n. 65, del 28.05.2023 Pratica Edilizia n° 334/02, non risulta presentata alcuna domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità. In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha rilevato che l’involucro edilizio dell’ immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, con evidenti modifiche prospettiche. Cio’ è dovuto al fatto che non è stato realizzato il corpo servizi che doveva essere collocato adiacente all’involucro edilizio principale come da progetto approvato. L’ufficio e i bagni sono stati invece posizionati all’interno dell’involucro rettangolare centrale.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere sanati con una “Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità”, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, che comporterà un costo stimabile pari a €. 5.000,00 (pratica edilizia + pratica catastale + oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in sanzione).

QUESITO SETTE – " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO OTTO – " Spese gravanti sul bene"

Per la risposta al seguito del quesito si rimanda all’ allegata visura di ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, effettuata presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, la quale certifica che dal 18.12.1990 a tutto il 5.07.2023, non risultano trascritti, a carico dell’esecutato altri pignoramenti.

A seguito degli accertamenti svolti non risultano alla data odierna oneri condominiali a carico del futuro acquirente.





QUESITO NOVE - " 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 riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un immobile della tipologia opificio:

LOTTO UNICO:

Opificio, posto al piano T, Zona Cens. 1, categoria D/1, distinto **all'NCEU sezione N al foglio 187 mappale 826 sub 2.**

QUESITO DIECI – "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. **74/2022**, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], l'unità immobiliare in parola risulta pignorata per l'intera proprietà; pertanto poiché il debitore è proprietario per 1/1 dell' immobile sopra descritto, la stima sarà fatta sull' intera proprietà.

QUESITO UNDICI – " Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risulta non occupato. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).
Il sottoscritto a seguito di richiesta formale presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate, non ha rilevato la presenza di eventuali contratti di locazione registrati alla data odierna.

QUESITO DODICI – "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO TREDICI – "Regime vincolistico"

A seguito degli accertamenti svolti non risultano alla data odierna oneri condominiali a

ES_IMM_74_2022_ [REDACTED]



carico del futuro acquirente.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il 5.07.2023, risultano presenti le seguenti formalità:

4

IPOTECA GIUDIZIALE - iscrizione in data 9/5/2008 ai numeri 5235/926 -

Per Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero) capitale Euro 27.093,07 (ventisettemilanovantatre virgola zero sette) a favore di MERCANTILE LEASING S.P.A. con sede in Firenze, Piazza della Libertà n. 13, codice fiscale 94004630482;

iscrizione in data 23/9/2010 ai numeri 10183/2608 - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. LGS 46/99 per Euro 33.159,34 (trentatremilacentocinquantanove virgola trentaquattro) capitale Euro 16.579,67 (sedicimila cinquecentosettantanove virgola sessantasette) a favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA - Via Piandanna, 10/E Sassari, codice fiscale 01667270928;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascrizione in data 11/7/2022 ai numeri 7913/5575

pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 643 del 1/06/2022 pignoramento immobili a favore di [REDACTED], con sede in Loria, codice fiscale [REDACTED]

QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica”.

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 l'immobile, 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 nell'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 buoni, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Poiché si tratta un opificio con cortile annesso, nel Comune di Tempio Pausania, 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 stima sintetica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per



confronto).

14.1 – 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 vicino a quelle interessate dalla stima. I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate:

- Zona di rilevazione: Tempio Pausania (SS);
- Tipo immobili: Capannoni industriali – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2022;
- Zona: Suburbana/ Zona industriale artigianale
- Stato Conservativo: abitazioni civili Normale Min. €/mq 380,00 – Max. €/mq 670,00(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, viene determinato assumendo il valore di €/mq 450,00.

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 occorre utilizzare 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.



A - Opificio, posto al piano T, Zona Cens. 1, categoria D/1, distinto **all'NCEU sezione N al foglio 187 mappale 826 sub 2.**

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

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%	1029,72	1029,72	Art. 4.4.2.1 comma a).
b) Superficie cortile.	10,00%	25,00	2,50	Secondo usi e costumi locali.
c) Superficie cortile oltre i 25 mq calcolata al 2%.	2,00%	4.085,00	81,70	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			1.113,92	

La superficie commerciale diventa quindi: $1029,72 \times 100\% + 25,00 \times 10\% + 4.085,00 \times 2\% =$ mq. 1113,92 (arrotondato 1114,00 mq)

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita 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 450,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso



immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 1114,00 x €/mq 450,00 = €. 501.300,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €.501.300,00 (cinquecentounomilatrecento/00 Euro).

9

SINTESI VALUTATIVA

LOTTO N. 1:

Opificio, posto al piano T, Zona Cens. 1, categoria D/1, distinto **all'NCEU sezione N al foglio 187 mappale 826 sub 2.**

Valore Complessivo per 1/1 di proprietà..... €. 501.300,00

15 – CONCLUSIONI GENERICHE 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 degli immobili pignorati 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 dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

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.

ES_IMM_74_2022_ [REDACTED]





Tempio Pausania li, 10 luglio 2023.

10

Il C.T.U.
ING PINTUS ALESSANDRO

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1 Verbale Operazioni Peritali;

Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 6);

Allegato 3 Visure e Schede Catastali;

Allegato 4 Visura Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;

Allegato 5 Concessioni Edilizie;

Allegato 6 Quotazioni Immobiliari;

