



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI STIMA

DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.Es. n.92/20



Promossa da: [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Il CTU:
Arch. Pier Franco LOI

Il G.E.:
Dott.ssa Costanza TETI

Data incarico:

29.04.2021



Con ordinanza emessa in data 29/04/2021, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **Architetto Pier Franco LOI**, con studio in Olbia, via Lanfranco 2B, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al n°398, iscritto all'Albo dei CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) del Tribunale di Tempio Pausania al n°23 (sez. arch.), quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai 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 pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene"; **verifichi** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione d'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio, ovvero **verifichi** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9).

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; 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;

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 DOCTA 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 **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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 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 condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

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).*



In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato visite di sopralluogo all'immobile in data 25/10/2021 nonché accesso ai vari Uffici Pubblici: Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, Ufficio SUAPE del Comune di Olbia, e accesso telematico all'Ufficio dei RR.II. ed U.T.E. (Catasto) di Sassari per i necessari accertamenti e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

R E L A Z I O N E D I S T I M A

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

1.1) Documentazione allegata alla istanza di vendita:

Atto di pignoramento immobiliare; Atto di precetto su mutuo ipotecario, visure uffici RR.II. trascrizioni a favore e contro; Istanza di Vendita;

Sono state acquisite:

- Il rilievo fotografico completo dello stato di fatto;
- La visura catastale effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le planimetrie catastali in scala 1:200 effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Olbia ed i relativi grafici;
- Cartografie satellitari per una migliore individuazione dell'immobile;
- L'ispezione Ipotecaria effettuata telematicamente presso la Conservatoria dei RR.II.;

1.2) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente perito asserisce di aver eseguito ispezione telematicamente, in data 12/03/2022, presso l'A.d.E. (Sister) RR.II., e di aver rilevato quanto segue:

- **Nota di Trascrizione n° 5706/4035 del 07/07/2020;**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili,
contro:

- [REDACTED]

Attualmente è presente un ulteriore iscrizione/trascrizione relativa all'immobile pignorato, per il periodo successivo alla trascrizione del pignoramento:

- **Nota di Iscrizione n° 11344/1422 del 02/11/2021;**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
contro:

- [REDACTED]

Allegato n°7 : Ispezione ordinaria ufficio RR.II.:



QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

1.1) Ubicazione

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il complesso sede dell'immobile pignorato ricade in località Cala Saccaia snc in Comune di Olbia (SS); La zona è in pianura e le vie di accesso sono completamente asfaltate.

CARATTERISTICHE SOMMARIE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO:

L'edificio è stato realizzato come fabbricato destinato alla cantieristica della nautica. Il fabbricato è della tipologia struttura a telaio in travi e pilastri prefabbricati in cls armato, con tamponature in pannelli prefabbricati di CAV, la copertura è stata realizzata con travi di tipo albatros e coppelle in calcestruzzo coperte all'estradosso da una lamiera grecata.

1.2) Descrizione dell'immobile

➤ **FABBRICATO INDUSTRIALE – FOGLIO 33 MAPPALE 930 SUBALTERNO 60-55:**

La proprietà oggetto di stima è la porzione di un fabbricato facente parte di un complesso industriale unico, l'accesso avviene da una rampa carrabile collegata alla strada principale che conduce ad un cortile privato posto al piano primo.

La distribuzione interna del fabbricato si presenta come segue: tramite il cortile privato, adibito a parcheggio, si accede all'ingresso del capannone da due ingressi indipendenti entrambi posti nel lato Est.

All'interno del piano il fabbricato è caratterizzato da un unico locale di notevoli dimensioni contraddistinto da un salto di quota interno di 90 cm che distingue le due macro aree per il rimessaggio delle imbarcazioni, gli unici locali esistenti posti all'interno sono un piccolo servizio igienico ed un locale ripostiglio.

Tramite un blocco servizi, contenente le scale e l'ascensore, si accede sia al piano secondo che ad un'altro ambiente posto al piano primo, adibito sempre a rimessaggio barche, quest'ultimo risulta più indipendente e presenta anche un collegamento diretto con il cortile privato esterno.

Al piano secondo sono presenti due ambienti: un ampio ufficio luminoso e un piccolo locale foresteria per l'alloggio del custode, i due ambienti sono frazionati dal locale destinato ai servizi igienici, non sono presenti ulteriori partizioni.

Il fabbricato destinato principalmente al rimessaggio imbarcazioni, non presenta particolari gradi di finitura o di impianti.

I locali ad uso industriale al piano primo sono caratterizzati da pavimentazioni del tipo industriale, macro blocchi in cemento prefabbricato mentre i piccoli locali di servizio sono caratterizzati da semplici piastrelle in ceramica (cm.10x10) che compongono la pavimentazione e il rivestimento murario fino ad un'altezza di mt. 2,00.

La zona ufficio e foresteria del secondo piano è composta da una pavimentazione in prefinito effetto legno, mentre il servizio igienico in piastrelle bicottura di ceramica (cm. 10x10).

Le pareti dei locali adibiti a rimessaggio sono in pannelli prefabbricati CAV a vista tinteggiati di bianco, mentre le pareti interne dell'ufficio-foresteria sono tutte intonacate a civile e tinteggiate di bianche



contraddistinte da contropareti in cartongesso per contenere gli impianti e nascondere la struttura in pilastri. Gli infissi esterni sono costituiti da porte e finestre con telaio in acciaio a vetro semplice.

L'impianto elettrico è del tipo industriale, mentre nel locale ad uso ufficio del tipo sottotraccia, i locali si allacciano alla rete idrica locale ed alla rete fognaria di smaltimento locale.

Gli impianti igienico sanitari sono completi di accessori in vetrochina bianchi (lavabo, piatto doccia, bidet e water).

L'impianto di riscaldamento presente è composto da climatizzatori con split interni nel locale adibito ad ufficio e foresteria.

Allegato n°01 : Foto satellitare con sviluppo per individuazione immobile:

1.3) Consistenza

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto "metodo commerciale" calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne e del 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'ex art. 13 della L. 392 del 27/7/1978: i porticati coperti vengono calcolati nella misura del 30%, la porzione scoperta nella misura del 25%, etc.

Livello	Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale
PIANO PRIMO	Produttiva	mq. 976,44	1,00 =	mq. 976,44
	Cortile	mq. 487,79	0,15 =	mq. 73,17
PIANO SECONDO	Uffici	mq. 129,87	1,00 =	mq. 129,87
Consistenza Superficie Commerciale				mq. 1.179,48

1.4) Confini e dati catastali

Gli immobili risultano denunciati al N.C.E.U. dell'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, in Comune di Olbia, in particolare:

Foglio: **33**

Particella: **930**

Sub: **60**

INTESTATO:

[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE:

Zona Censuaria: 1

Categoria: D/1

Classe:

Consistenza:

Rendita: 6.790,80 €

Foglio: **33**

Particella: **930**

Sub: **55**

INTESTATO:

[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE:

Zona Censuaria:

Categoria: F/5

Classe:

Consistenza: 820 mq

Rendita:



TABELLA SUPERFICI NETTE CALPESTABILI:

Unità	Ambiente	Superficie netta (calpestabile)
Piano Primo	Rimessa imbarcazioni 1	mq. 278,68
	Rimessa imbarcazioni 2	mq. 506,70
	Rimessa imbarcazioni 3	mq. 94,97
	Bagno	mq. 6,34
	Ripostiglio	mq. 5,35
	Scala e Ascensore	mq. 23,38
	Corte 1	mq. 397,89
	Corte 2	mq. 70,00
Piano Secondo	Ufficio	mq. 74,08
	Bagno	mq. 7,54
	Foresteria	mq. 31,75
SUPERFICIE UTILE TOTALE		mq. 1.496,68

1.5) Servizi offerti dalla zona e collegamenti verso l'esterno

Nell'area sono presenti gran parte delle attività commerciali e attività industriali, tutte nel raggio di 3 Km ed accessibili tramite la strada principale SP82 e la circonvallazione Ovest. Il Parco Fausto noce dista 5 Km ed è facilmente raggiungibile tramite la strada principale, con mezzi privati o pubblici, il centro della città dista circa 5 Km. Si può facilmente giungere in auto o bus all'aeroporto di Olbia (km. 5 ca.) e dal porto di Olbia (km. 3 ca.).

Allegato n°01 : Foto satellitare con sviluppo per individuazione immobile;

Allegato n°02 : Pianta di dettaglio e Relazione fotografica;

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati riportati nel pignoramento sono corrispondenti alla realtà.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

L'immobile risulta regolarmente denunciato ed inserito in mappa al N.C.E.U. dell'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari e corrisponde allo stato visionato.



Allegato n°03 : Planimetria Catastale N.C.E.U.:

Allegato n°04 : Consultazione per U.I. attuale (visura):

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

L'immobile è ubicato nel comparto D2 secondo il vigente Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali Gestite dal CIPNES - Gallura. Per quanto riguarda l'attitudine edificatoria l'intero complesso ha una volumetria residua da suddividere per ogni lotto privato all'interno dello stesso.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

La costruzione, oggetto del pignoramento, è stata realizzata a seguito della concessione edilizia n.1323 rilasciata dal Comune di Olbia in data 15.11.2000, seguita dalla concessione in variante n.323-02 del 23.06.2003 e dalle concessioni in sanatoria nn. 610 e 611 del 12.07.2005; in data 01.08.2005 è stata rilasciata la relativa agibilità. Successivamente è stato realizzato un ampliamento autorizzato con il P.U. n.284 dell'11.11.2010, seguito dalla concessione in variante n.314 del 27.06.2012 ai fini della L.R. n.4 del 23.10.2009. Successivamente è stata presentata la dichiarazione di agibilità in autocertificazione con codice univoco SUAP 3423.

Non sono state riscontrate difformità.

Allegato n°05 : Concessione Edilizia;

Allegato n°06 : Piante e Prospetti di progetto;

QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto.

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto del cespite analizzato.

QUESITO NOVE – “Stato del bene”

L'immobile, oggetto della presente relazione, risulta in piena proprietà della società Maori Future Concept S.r.l. L'immobile al momento del sopralluogo risultava non occupato, arredato e in uno stato di conservazione non ottimale.



QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”

L'immobile finora descritto non è interessato da vincoli di varia natura, né da diritti demaniali né da eventuali fondi patrimoniali a carico degli stessi.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario procedere seguendo il metodo sintetico-comparativo in base a parametri tecnici.

Il metodo, assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili praticati in fabbricati in vendita con caratteristiche tipologiche, di epoca e stato di conservazione analoghe ai beni oggetti di stima, ci permette di accertare con la maggiore approssimazione il valore cercato.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Stima

Come accennato nel punto precedente sono state effettuate indagini mirate ad accertare i valori di mercato degli immobili ubicati nell'area circostante con destinazione produttiva, sono state assunte informazioni in loco con particolare riferimento ai cantieri in zona e contattati diversi tecnici operanti nella zona, privati e/o agenzie immobiliari, attraverso la consultazione dei giornali e da qui tratte informazioni essenziali ai fini del giudizio di stima.

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che, nell'area dove insiste l'immobile in esame, sono presenti per la maggior parte fabbricati con destinazione industriale.

Dall'indagine effettuata per unità immobiliari similari nuove o meglio ristrutturate a nuovo in zona i prezzi oscillano mediamente da un minimo di € 500,00 fino ad un massimo di € 800,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze. Il valore medio tra i prezzi riscontrati durante le indagini è stato confrontato con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) sulle quotazioni immobiliari. La banca dati OMI ha prodotto i seguenti risultati:

Interrogazione: Anno 2021 – Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE- ARTIGIANALE

Codice di zona: D1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	800	L	3	4	L
Laboratori	NORMALE	600	900	L	3	4,5	L



Per la determinazione del prezzo di mercato, accertata l'ubicazione del fabbricato, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima è eseguita anche tenendo presenti le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Per la determinazione finale infine si raffronterà l'immobile con parametri per coefficienti di merito (Tabella A).

TABELLA A:

1) Caratteristiche proprie: (luminosità, orientamento, distribuzione interna)	
• Ottime.....	coeff. 1,00
• Medie.....	coeff. 0,90
• Mediocri.....	coeff. 0,80
• Scadenti.....	coeff. 0,70
• Pessime.....	coeff. 0,60
2) Caratteristiche tecnologiche: (impianti)	
• Ottime.....	coeff. 1,00
• Medie.....	coeff. 0,90
• Mediocri.....	coeff. 0,80
• Scadenti.....	coeff. 0,60
3) Stato di conservazione:	
• Buono.....	coeff. 1,00
• Normale.....	coeff. 0,90
• Mediocre.....	coeff. 0,80
• Scadente.....	coeff. 0,70
• Pessimo.....	coeff. 0,60
4) Superfici:	
• Medie.....	coeff. 1,00
• Grandi.....	coeff. 0,90

Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto il valore unitario €/Mq per l'immobile in oggetto sarà dato da: **700,00 €/Mq** (a nuovo) x 0,90 x 0,90 x 0,90 x 0,90 = **459,27 €/Mq**

Perciò si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare analizzato è:

Individuazione:	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore €
Capannone Industriale			
F.33 M.930 Sub.60-55	Mq 1.179,48	459,27 €/Mq	541.699,78

Valore complessivo della stima

€ 541.699,78

Fabbricato industriale in Comune di Olbia, distinto al N.C.E.U. con il foglio 33, mapp. 930 sub.60-55, valore stimato in Euro 541.699,78 ed in cifra tonda **€ 542.000,00** (diconsi **Euro Cinquecentoquarantaduemila/00**).



Il sottoscritto C.T.U., a conclusione della presente relazione (che viene depositata online), dopo aver obbiettivamente ricercato i valori singoli di stima dei beni in oggetto, rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Arch. Pier Franco LOI

Olbia li, Marzo 2022

N.B.: GLI ALLEGATI RELATIVI ALLA PRESENTE RELAZIONE, COSTITUISCONO UN FASCICOLO A PARTE.

