

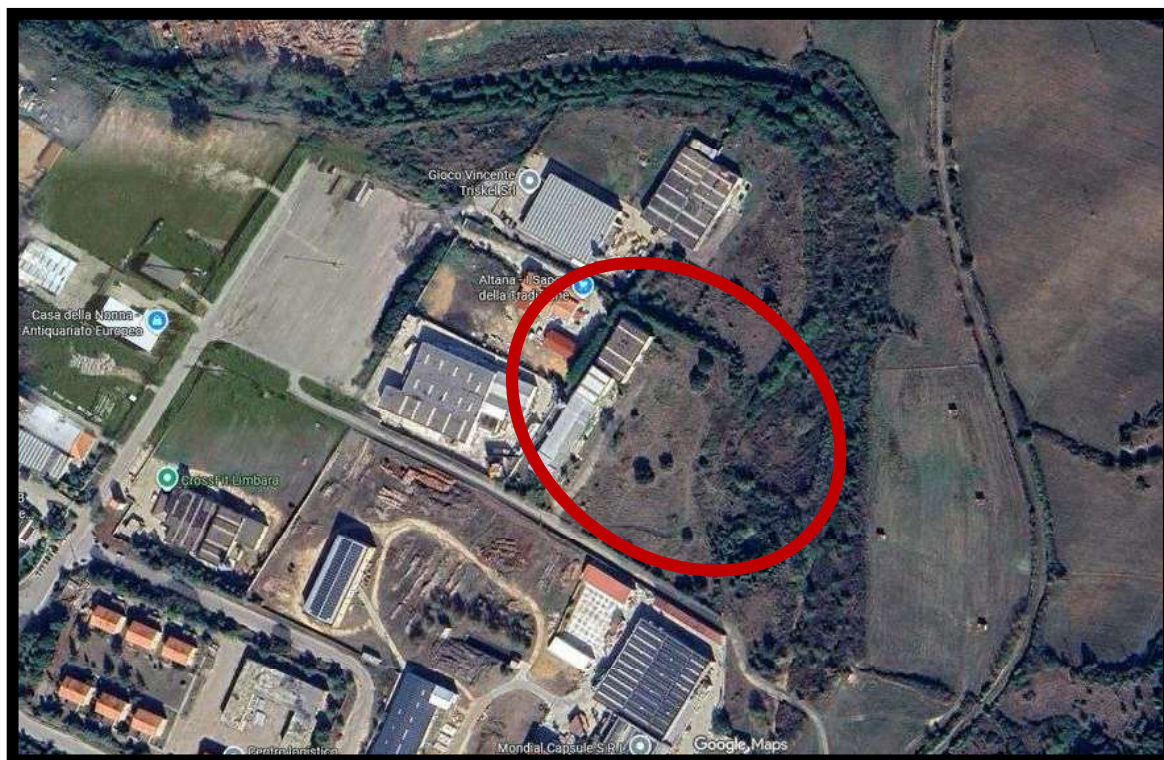
COMUNE TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Olbia-Tempio)

PERIZIA DI STIMA

**PER LA VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE
E DI UN TERRENO
PROCEDURA ISCRITTA AL R.G. N° 29/2025**

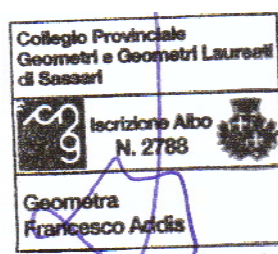
**IMMOBILE E TERRENO SITI NELLA ZONA INDUSTRIALE
DI TEMPIO PAUSANIA**



Tempio li 31.07.2026

Il Tecnico

Geom. Francesco Addis



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
PER LA VALUTAZIONE DI UN IMMOBILE E DI UN TERRENO

Io sottoscritto Geom. Francesco Addis, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geom. della Provincia di Sassari al n° 2788, con studio in Tempio Pausania in Via Marconi 10, ho ricevuto in data 03/02/2026 incarico dal Dott. Piero Fogu, nominato Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione", iscritta al R.G.. 29/2025, di redigere la presente perizia di stima relativa agli immobili siti in Tempio Pausania, Zona Artigianale, per valutarne il più probabile valore di mercato.

Premesso

- Che in data 20.02.2026, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili; necessario all'analisi del bene e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci atti a permetterne una corretta valutazione, e più precisamente:
- visita atta a determinarne l'esatta ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
- rilievo dell'intero immobile per la determinazione della superficie e della verifica urbanistica e catastale
- documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile e degli oggetti presenti al suo interno.

- L'immobile ed il terreno oggetto di causa, ricadono nella zona "D produttiva" del P.U.C. del Comune di Tempio Pausania, e risultano distinti rispettivamente al Catasto del Comune di Tempio Pausania. N.C.E.U. al F. 6, Mapp. 699, sub 2-3-4, e N.C.T al F. 6, mapp. 698.

Descrizione del Bene:

L'accesso all'immobile, posto ad una distanza di circa 4 Km dal centro cittadino di Tempio, avviene immettendosi dalla S.S. 127 Olbia-Tempio Pausania, nella strada di penetrazione interna della Zir di Tempio Pausania, in direzione Oschiri, per poi svoltare allo svincolo che costeggia la Fabbrica "Smeraldina", superata la quale, ad una distanza di circa 750 mt, ci si immette in uno stradino secondario fino al cancello di accesso al lotto.

Il tutto risulta posizionato in un area periferica della Zir, direzione Est, a ridosso del Rio Parapinta.

L'immobile oggetto di causa, con destinazione catastale "Opificio", come detto in precedenza, si suddivide in tre porzioni immobiliari, tutte facenti parte del mappale 699, e individuate ai sub. 2-3-4.

Varcato il cancello d'ingresso, i subalterni, risultano posizionati in linea nel seguente ordine: Sub 3-2-4 in direzione Nord-Est.

- L'accesso al corpo di fabbrica distinto come sub 3, che si sviluppa interamente al solo piano terra, avviene attualmente dal mappale 673 (che non fa parte della liquidazione giudiziale). Relativamente al passaggio attraverso il mappale 673, non si riscontrano servitù di passaggio costituite, ma l'accesso viene comunque garantito da un portone interno di collegamento con il sub 2 (tale portone di collegamento non è presente nella concessione edilizia che ne autorizza la realizzazione ma viene rappresentato catastalmente nella scheda del sub. 2). Il sub 3 risulta così composto: Ripostiglio con accesso indipendente, 2 vani destinati a locale di deposito, 2 locali wc suddivisi Maschio/Femmina, con accesso dal

disimpegno comune e destinati al personale, ed infine il reparto lavorazione. La pavimentazione interna è in cemento industriale elicotterato per la zona deposito e lavorazione, ed in mattonelle in monocottura per la zona servizi.

La copertura dell'immobile è realizzata in Lamiera su struttura metallica a falda unica, e l'altezza interna varia da mt. 3.60 nella parte bassa a mt. 4.10 nella parte alta. La superficie totale lorda è di circa Mq. 215,00.

La struttura portante risulta realizzata in blocchi di cls mentre il cancello d'ingresso è in ferro.

- Il secondo corpo di fabbrica, distinto come sub 2, ubicato al solo piano terra, risulta essere composto da un solo vano, con destinazione d'uso "reparto bollitura materie prime". L'accesso avviene dal mappale 698, anch'esso oggetto della liquidazione giudiziale. La struttura portante del sub 2, a differenza del sub 3, è realizzata interamente in cemento armato precompresso, con pilastri e travi in c.a. sui cui poggiano i tegoli, sempre in calcestruzzo precompresso, che compongono la copertura. Per consentire un'illuminazione dall'alto, sono presenti all'interno della coperture due grossi lucernari con pannelli trasparenti in polycarbonato. La pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale carrabile elicotterato. La copertura in questo caso è piana ed ha un'altezza di mt. 6,50, mentre la superficie lorda è di circa mq. 320,00.
- Il terzo corpo di fabbrica, distinto come sub 4, ubicato al piano seminterrato, (- 3 mt. rispetto ai sub 2 e 3), risulta essere composto da un solo vano con destinazione d'uso "reparto lavorazione". Anche per questo mappale l'accesso avviene dal mapp. 698 e da un portone interno di collegamento con il sub 2. Fanno parte del sub 4 anche due vani tecnici, posizionati nel lato Ovest, dove sono ubicate le pompe antincendio e la centrale termica. Anche il sub 4 è realizzato come il sub 2, interamente in calcestruzzo prefabbricato con lucernari in polycarbonato. La superficie lorda totale è di circa 795,00 mq.

Occorre precisare che durante il sopralluogo, il sottoscritto tecnico scrivente, ha riscontrato che tutti i subalterni oggetto di perizia versano in discrete condizioni di conservazione, ma il subalterno 4, presenta nel lato Sud-Ovet, un leggerissimo distaccamento di circa 2 cm dell'ultimo pannello di tamponamento, lasciando intravedere la luce passante dall'esterno all'interno. Per verificare la causa di tale distaccamento, si dovrebbero fare ulteriori indagini approfondite nelle sottostanti fondazioni. Si ritiene comunque a prima vista, che non ci siano pericoli di cedimenti strutturali.

Si precisa che il collegamento dei 3 sub oggetto di liquidazione è garantito da porte interne che ne consentono il passaggio e l'accesso.

- Per quanto riguarda il terreno distinto al foglio 6 – mapp. 698, con una superficie catastale di mq. 7327, anch'esso ricade all'interno della Zona Industriale di Tempio. Lo stesso, essendo ubicato a ridosso del Rio Parapinta, secondo quanto riportato nella Tavola del nuovo PUC n° "P2.6", relativamente alla pericolosità idraulica, ricade in piccola parte (mq. 390), all'interno dell'Area soggetta a inondazioni "Hi4" pericolosità idraulica molto elevata, con le seguenti prescrizioni: *"Sono Le zone più a rischio, corrispondenti solitamente alle aree golenali o adiacenti agli alvei. Sono ammessi solo interventi di manutenzione, messa in sicurezza e demolizione. È vietato aumentare il carico antropico e creare nuovi locali interrati"*; in parte, per circa 1925 mq., in "Hi3" pericolosità idraulica elevata, con le seguenti prescrizioni: *"Identifica zone con probabilità di inondazione media, in cui sono previste severe limitazioni all'edificabilità e nuove costruzioni per tutelare l'incolumità pubblica"*; in parte, per circa 2000 mq., in "Hi2" pericolosità idraulica moderata, con le seguenti prescrizioni: *"identifica le aree con probabilità di inondazione per eventi con tempi di ritorno compresi tra 50 e 200 anni,"* in parte, per circa 680 mq., in "Hi1", con le seguenti prescrizioni: *identifica le aree a pericolosità idraulica moderata, a basso rischio di inondazione.* La parte residua del lotto, circa 2332 mq, ricade fuori dai vincoli.



Rappresentazione grafica dell'area ricadente all'interno dei vincoli Hi1-Ni2-Hi3-Hi4

Verifica Urbanistica e Catastale

Secondo quanto riportato nella documentazione Urbanistica esistente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania, gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diversi periodi che vanno dal 1999 al 2003. Si riscontrano, nella realizzazione dei vari corpi di fabbrica, difformità edilizie relative a tutte le varie concessioni edilizie, sia nell'altezza dei fabbricati che nelle varie aperture (porte e finestre).

Di seguito si evidenziano le varie difformità edilizie riscontrate:

- **SUB 2** – Relativamente al sub 2, edificato in forza alla C.E. n° 35/99, si riscontrano la trasformazione della grande finestra lato est in Porta ed in posizione diversa, la realizzazione di due finestre lato nord non presenti in progetto e la diversa altezza interna.
- **SUB 3** – Relativamente al sub 3, edificato in forza alla C.E. n° 157/2000, si riscontrano diverse difformità, prima tra tutte la previsione in progetto di un unico ambiente, mentre in realtà l'immobile è stato suddiviso in più ambienti, che hanno comportato anche un diverso posizionamento degli infissi esterni. Inoltre si riscontra anche la

realizzazione del piccolo ripostiglio non presente in progetto. Anche le altezze totali interne sono leggermente superiori a quelle di progetto.

- **SUB 4** - Relativamente al sub 4, edificato in forza alla C.E. n° 40/2003, si riscontrano diverse difformità. La prima difformità riguarda la quota d'imposta, prevista alla quota dei fabbricati esistenti, ma realizzata ad una quota inferiore, tanto da rendere necessaria la realizzazione di una scala interna di collegamento con il sub 2. Altra difformità riscontrata è la previsione in progetto di due ambienti separati mentre in realtà viene realizzato un unico grande ambiente, in ultimo oltre alla difformità di quasi tutte le aperture esterne, la realizzazione dei due vani esterni (wc e CT) ed il wc interno, anch'esso non previsto.

Tutte le difformità riscontrate, possono essere sanate con un progetto in Accertamento di conformità e con il pagamento della relativa sanzione che potrebbe essere computata con una forbice che varia da 10.000 €. a 15.000 € . Per quanto riguarda invece la conformità catastale, tutti gli immobili sono conformi a quando depositato presso l'Ufficio Catastale di Sassari.

Scopo della presente stima, quindi, è quello di attribuire al predetto bene, il più probabile valore di mercato.

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Prendendo atto dei *VALORI MEDI DI MERCATO DEI CAPANNONI INDUSTRIALI* della Zona in oggetto, che vengono proposti dalle varie Agenzie Immobiliari e tenendo conto della Banca dati (Agenzia del Territorio) delle

quotazioni immobiliari, viene attribuito un valore che varia da €. 285,00 a €. 570,00 per mq..

E' stato indispensabile, per il sottoscritto tecnico, al fine di conoscere con esattezza la superficie effettiva del locale oggetto di stima, ricostruire graficamente in base alle misure rilevate durante il sopralluogo, la corretta dimensione dell'immobile.

In considerazione delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione di altre valutazioni fatte dallo scrivente tecnico in diverse epoche, tenendo conto anche delle criticità riscontrate, si ritiene congruo un prezzo di €. 525,00/mq..

Per quanto concerne il terreno oggetto di perizia, il prezzo medio di vendita dei terreni della ZIR si aggira attorno ai 30,00 €/mq, ma nel nostro caso, in considerazione dei vincoli idrogeologici che insistono all'interno dello stesso per circa il 59% della superficie, si ritiene congruo utilizzare due diverse valutazioni, €. 30,00 €/mq per la zona fuori dal vincolo o con vincolo HI1 e 15,00 €/mq per la zona all'interno del vincolo.

Di seguito il sottoscritto Tecnico, predispone la tabella con coefficiente di correzione per il calcolo della superficie commerciale:

AMBIENTE-PIANO	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	SUP. COMMERCIALE MQ.
<i>SUBALTERNO 2</i>	<i>320,00</i>	<i>1</i>	<i>320,00</i>
<i>SUBALTERNO 3</i>	<i>215,00</i>	<i>1</i>	<i>215,00</i>
<i>SUBALTERNO 4</i>	<i>795,00</i>	<i>1</i>	<i>795,00</i>
<i>SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE MQ.</i>			<i>1330,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE FABBRICATI : Mq. 1330,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE TERRENO : Mq. 7327,00

“I beni oggetto della presente stima e destinati alla vendita nell’ambito della procedura di liquidazione giudiziale sono:

- *il compendio immobiliare sito in Tempio Pausania, Zona Industriale, distinto al N.C.E.U. del Comune di Tempio Pausania al Foglio 6, mappale 699, subalterni 2, 3 e 4, categoria e rendita come da visura, di complessivi mq 1.330,00;*
- *il terreno pertinenziale distinto al N.C.T. del Comune di Tempio Pausania al Foglio 6, mappale 698, di complessivi mq 7.327.*

Restano esclusi dalla presente perizia e dalla futura procedura di vendita eventuali altri mappali confinanti, ivi compreso il mappale 673, utilizzato solo come accesso al subalterno 3.

Il VALORE DI MERCATO del locale in oggetto, pertanto, è determinabile sulla scorta della seguente formula:

$$Vm = Pm \times Area.$$

In cui:

Pm è il prezzo di mercato al mq.

Vm è il valore di mercato dell’area oggetto di stima;

Si procede di seguito alla determinazione del Valore di mercato dell’Immobile:

$$\text{Capannone } Vm = \text{€/mq. } 525,00 \times \text{mq } 1330,00 = \text{€ } 698.250,00$$

(diconsi Euro seicentonovantottomiladuecentocinquanta/00)

$$\text{Terreno vincolato (H2-H3-H4) } Vm = \text{€/mq. } 15,00 \times \text{mq } 4315 = \text{€ } 64.725,00$$

(diconsi Euro sessantaquattromilasettecentoventicinque/00)

$$\text{Terreno fuori dal vincolo } Vm = \text{€/mq. } 30,00 \times \text{mq } 3012 = \text{€ } 90.360,00$$

(diconsi Euro novantamilatrecentosessanta/00)

VALORE TOTALE FINALE : € 853.335,00
(diconsi Euro ottocentocinquantatremilatrecentotrentacinque/00)

Dal valore totale finale, si ritiene opportuno defalcare gli oneri relativi all'accertamento di conformità, pertanto il valore definitivo sarà il seguente:

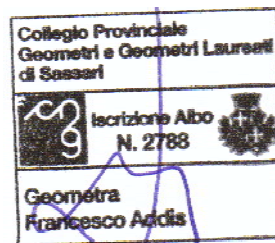
VALORE TOTALE DEFINITIVO : € 853.335,00 - € 15.000,00 =
€ 838.335,00
(diconsi Euro ottocentotrent'ottomilatrecentotrentacinque/00)

Sulla base delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che il Curatore possa procedere alla vendita del compendio immobiliare oggetto di stima, previa adeguata informazione agli offerenti in ordine alle criticità urbanistico-edilizie e ai vincoli idraulici indicati nella presente relazione.

Il sottoscritto ritiene di aver provveduto in modo esauriente all'incarico conferitogli, con la stesura della presente Perizia di stima.

Tempio Pausania, 31/07/2026

Il Tecnico
Geom. Francesco Addis



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Interno Sub 3





Interno Sub 3





Interno Sub 3



Interno Sub 3 – zona bagni

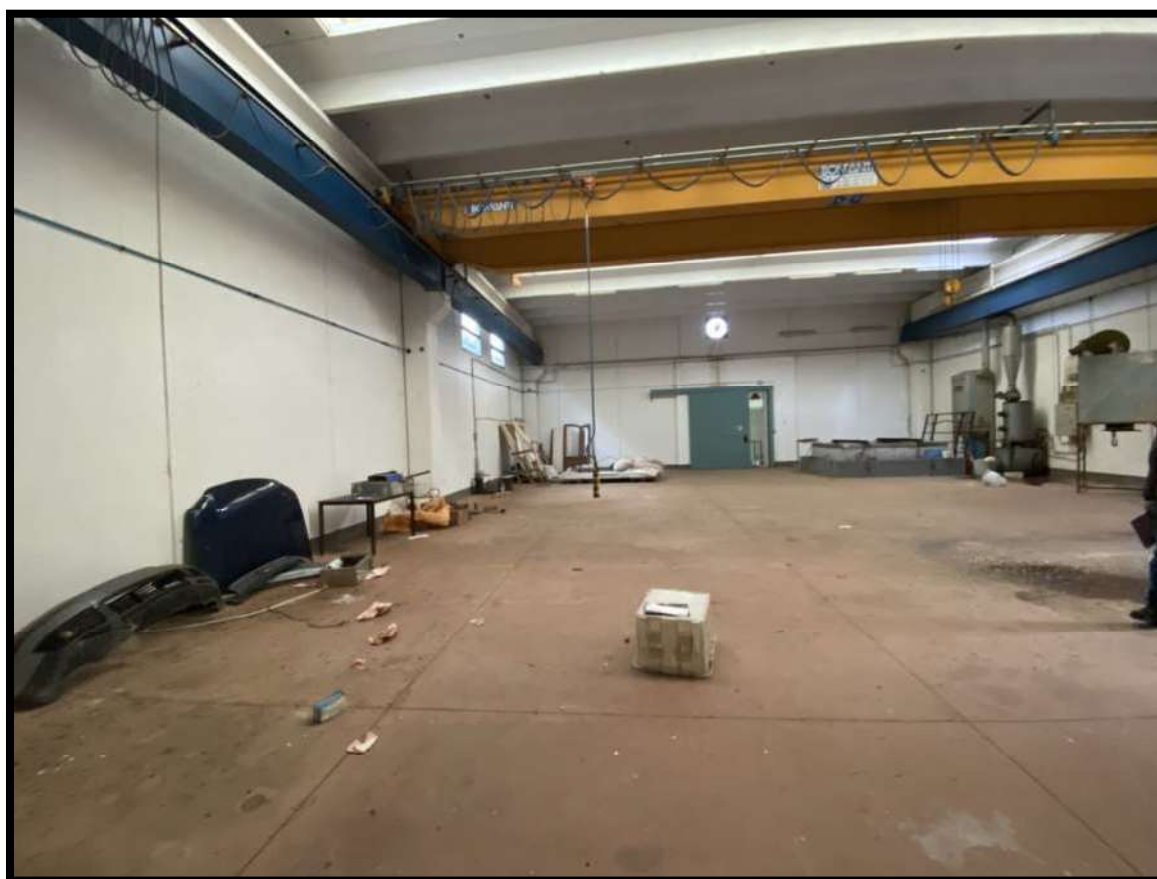


Interno Sub 3 – zona bagni





Interno Sub 2 – reparto bollitura

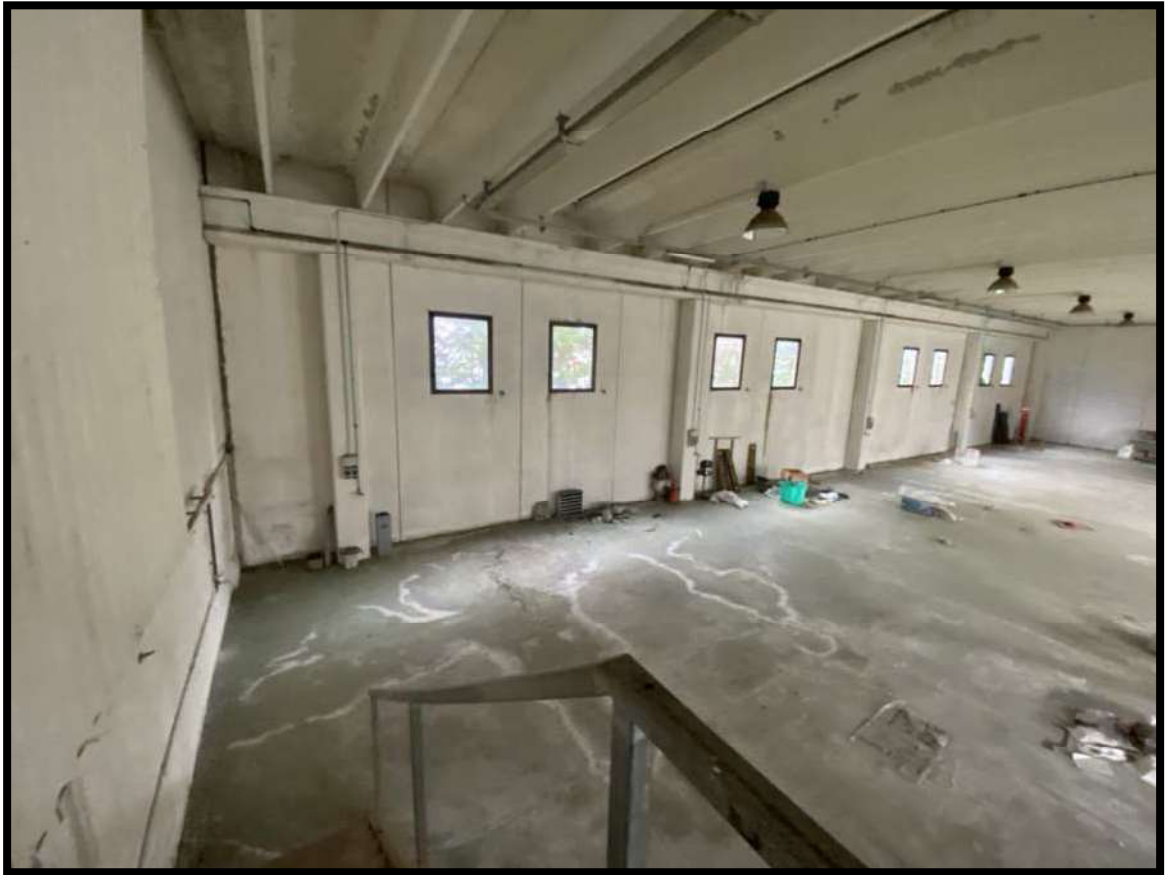




Interno Sub 2 – reparto bollitura



Interno Sub 4



Interno Sub 4

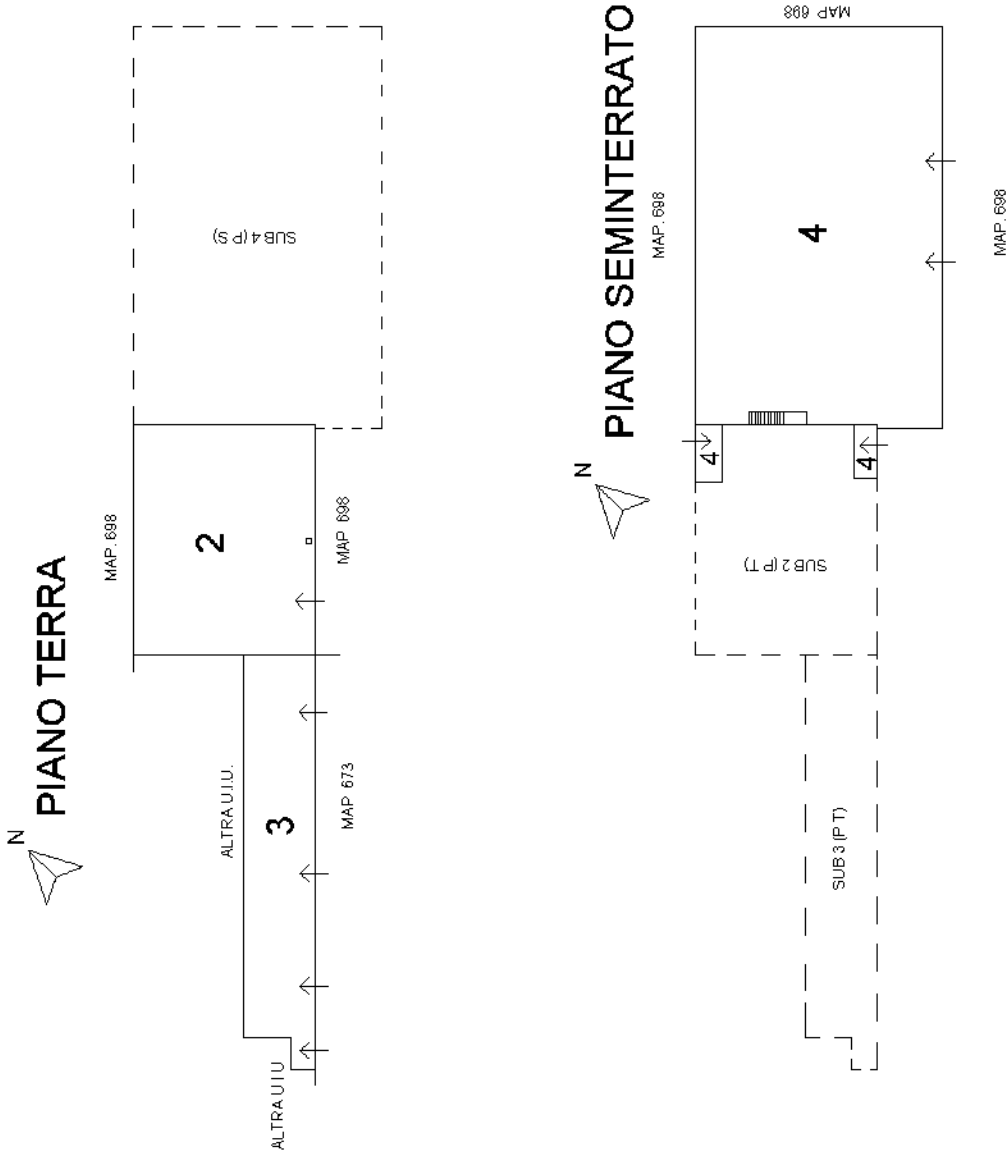




Interno Sub 4



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	
Compilato da: Ricciu Salvatore			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Sassari	N. 2718		
Comune di Tempio Pausania		Protocollo n. SS0093784 del 08/08/2017	
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 699	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0093784 del 08/08/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania

Zona Industriale

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 699

Subalterno: 3

Compilata da:

Ricciu Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

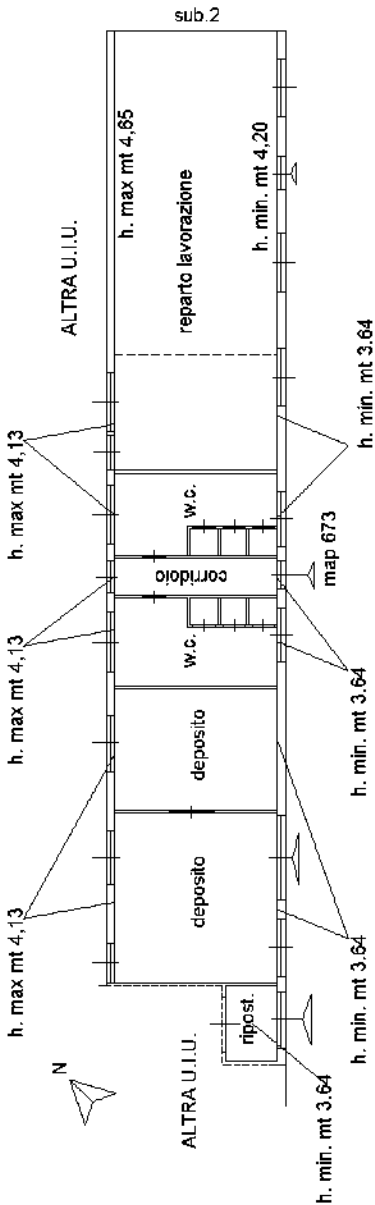
Prov. Sassari

N. 2718

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Sassari

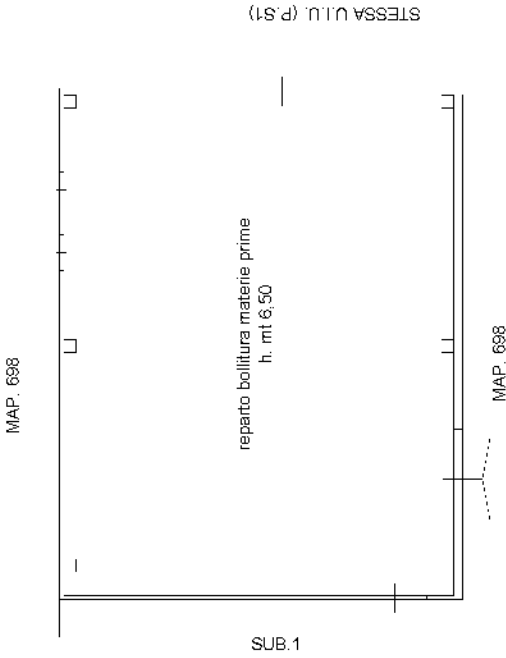
Dichiarazione protocollo n. SS0225957 del 23/10/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania
Zona Industriale

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 6
Foglio: 699
Particella: 699
Subalterno: 2

Compilata da:
Rioccia Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Sassari
N. 2718

Scheda 1
Scala 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0093784 del 08/08/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania

Zona Industriale

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 699

Subalterno: 4

Compilata da:

Ricciu Salvatore

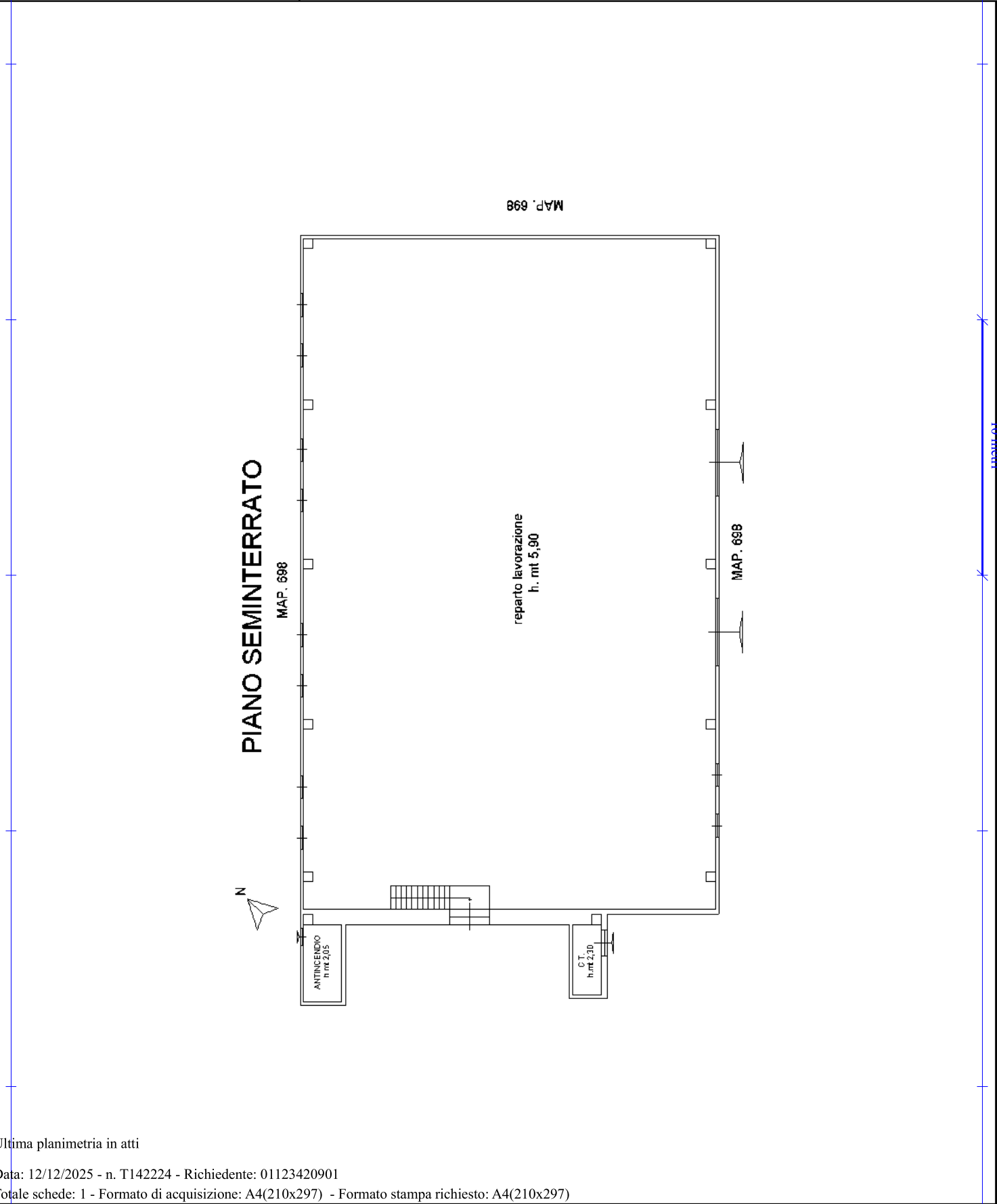
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 2718

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 12/12/2025 - n. T142224 - Richiedente: 01123420901

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)