

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice : Dott. Giovanni La Rocca
Consulente Tecnico D'Ufficio : Geom. Giorgio Milia

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n° 493/2001 del ruolo generale promosso da :

CENTROBANCA S.p.A.

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto geom. GIORGIO MILIA , nato a Cagliari il 16 marzo 1954 , con studio in Selargius Via Buoizzi n° 42 , libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di Cagliari al n° 1667 ed all'Albo dei Periti presso Codesto TRIBUNALE , ha avuto incarico dal Dott. Giovanni La Rocca , con delega 07/11/2002 di procedere alla stima dei seguenti immobili ,

proprietà [REDACTED] zona industriale

Ciò premesso il giorno 20/11/2002 si sono iniziate le operazioni di consulenza presso lo studio del sottoscritto . In tale occasione nessuno si è presentato né per la Banca né per la [REDACTED]

Visti gli atti prodotti e ritenuta la necessità della loro integrazione , recatisi in più riprese presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili e presso la sede di Nuoro del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Sardegna Centrale , si è presa visione e ci si è fatto rilasciare le copie della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico .

In date successive ci si è recati presso gli immobili pignorati in località "Perd'e Cuaddu " Comune di Isili , dopo aver identificato le particelle indicate in catasto ai Fogli 11 e 12 di cui alla su citata procedura esecutiva e con l'ausilio della cartografia in possesso , si è provveduto al rilievo delle stesse , riscontrando la presenza della costruzione parziale di un capannone industriale .

1. Individuazione delle aree oggetto di stima

I terreni in questione sono stati acquistati dal Consorzio per l'area di sviluppo Industriale (Sardegna Centrale - Nuoro)

Tali terreni sono così descritti : " Lotti di terreno estesi su mq 33.793,00 compresi nell'agglomerato Industriale del Sarcidano località : "Perd'e Cuaddu " territorio del Comune di Isili

- 1° lotto) Foglio 11 mapp . 221 are 3,40 , mapp. 62 are 23,02 , mapp. 63 are 38,33 ;

mapp.192 are 0,48 , mapp. 218 are 5,25 , mapp. 151 are 0,97 ;

- 2° lotto) Foglio 12 mapp. 203 are 44,95 , mapp. 211 are 14,71 ;

- 3° lotto) Foglio 12 mapp. 245 are 1,00 , mapp. 204 are 37,55 , mapp. 29 are 17,12 ,

Foglio 11 mapp.210 are 6,47 , mapp. 251 are 1,00 , mapp. 200 are 7,92 ;

- 4° lotto) Foglio 12 mapp. 199 are 19,97 , mapp.196 are 38,35 , mapp. 194 are 38,35 ;

- 5° lotto) Foglio 11 mapp. 179 are 1,43 , mapp. 254 are 1,05 , mapp. 136 are 13,87 ,

Foglio 12 mapp. 248 are 1,04 , mapp. 195 are 31,75 , mapp. 193 are 21,92 .

2. Dati urbanistici

Gli immobili oggetto della presente valutazione ricadono in zona destinata a insediamenti produttivi , in cui possono realizzarsi stabilimenti e impianti della : grande industria , piccola e media industria e impresa artigiana di produzione .

In detta zona sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla sua destinazione .

Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non può essere superiore al 50% .

L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,70 mq/mq

3. Descrizione degli immobili

Si tratta cinque distinti lotti di terreno , utilizzabili autonomamente :

- Lotto n° 1 di mq 7.145,00 non edificato ;
- Lotto n° 2 di mq 5.966,00 non edificato ;
- Lotto n° 3 di mq 7.106,00 non edificato ;
- Lotto n° 4 e Lotto n° 5 di mq 16.773,00 parzialmente edificato .

3.1. Il lotto n° 1 di forma rettangolare , gode di una buona posizione con ingresso diretto dalla strada consortile, ha una giacitura piana ed è possibile edificare una volumetria pari a mc 5.001,50.

3.2. Il lotto n° 2 ha caratteristiche simili al lotto n° 1 , la volumetria massima consentita è di mc 4.176,00 .

3.3. Il lotto n° 3 ha caratteristiche simili ai lotti già descritti , la volumetria massima consentita è di

mc 4.974,20 .

3.4. il lotto n° 4 e n° 5 di fatto a seguito della loro edificazione costituiscono un unico lotto urbanistico , la volumetria massima consentita è di mc 11.741,10 .

4. Stima degli Immobili

4.1. Considerazioni tecnico – economiche sul criterio e sul metodo di stima .

4.2. Ci si trova in presenza di terreni che , per le loro particolari caratteristiche (aree industriali) , non presenta difficoltà di stima .

4.3. Per il terreno " industriale " si ritiene che la valutazione debba essere eseguita con il metodo comparativo , risultando tale metodo il più idoneo , dato che la stessa area del circondario del Comune di Isili consente una facile indagine di mercato , valore unitario a mq € 34,35 .

4.4. infine rimane la valutazione delle strutture prefabbricate edificate nel lotto n° 4-5 per le quali si ritiene di potere procedere ad una valutazione a consistenza , tenendo conto dell'effettivo stato d'uso e di conservazione e ritenendo che le stesse strutture possano trovare il naturale sfruttamento con il loro completamento per la realizzazione di capannoni industriali .

4.5.0. Determinazione del più probabile valore

A seguito delle accurate indagini svolte , si riportano le conclusioni a cui si è pervenuti .

4.5.1. Area edificabile nell'area industriale :

a) -Lotto n° 1 mq 7.145,00 x € 34,35 = € 245.430,75

b) -Lotto n° 2 mq 5.966,00 x € 34,35 = € 204.932,10

c) -Lotto n° 3 mq 7.106,00x € 34,35 = € 244.091,10

4.5.2. Area edificabile - strutture prefabbricate

Il complesso in questione insiste su una superficie di terreno estesa mq 7.202,67 di forma regolare con andamento pianeggiante e con prospetto principale su gli assi principali dell'area di sviluppo industriale del comune di Isili .

Con concessione edilizia u° 41/2000 del 13/11/2000 (allegato A) Il Signor [REDACTED]

██████████ qualità di Legale Rappresentante delle Società :

██████████ con sede in ██████████

██████████ sede in ██████████ e N. ██████████

██████████ con sede in ██████████

E' stato autorizzato a costruire uno stabilimento industriale da destinare a tre attività produttive rispettivamente : Panificio , Salumificio e Imballagi .

Dalla documentazione che si allega (allegato B) risulta che lo stabilimento oggi insiste sui mappali 199 - 196 - 194 - 248 - 195 - del Foglio 12 e mappali 179 - 254 - 136 - del Foglio 11 di Isili .

Come si evince dalla documentazione allegata , il complesso è costituito da un capannone parzialmente realizzato con struttura prefabbricata . Pilastri e travi sono costituiti da manufatti del tipo " Fibrocemento " . Così come il tamponamento esterno , anch'esso eseguito con pannelli prefabbricati a faccia a vista con predisposizione dei vani porta e finestre .

In relazione a quanto specificato circa i metodi e criteri di stima , a seguito di accurate indagini svolte in loco , a seguito dello studio degli indici relativi al costo di costruzione posto in relazione alla situazione obbiettiva dei fabbricati ed a seguito dell'esame della situazione generale di mercato anche fuori della zona , si sono attribuiti i seguenti valori :

4.5.3. Terreno

Valore unitario a mq € 34,35

Superficie del lotto : mq 7.202,67

Valore complessivo :

mq 7.202,67 x € 34,35 = € 247.411,71

4.5.4. Strutture prefabbricate

La cubatura complessiva realizzata è circa mc 5.500

Costo a nuovo prezzo medio in considerazione del tipo di fabbricati € 140,00 al mc .

Costo complessivo a nuovo

Mc 5.500 x € 140.00 = € 770.000.00

Considerando un deprezzamento medio per lo stato e la vetustà delle opere realizzate (tamponatura laterale non cōmpletate) del 45 % si ha :

€ 770.000,00 - (€ 770.000,00 x 0,45) = € 423.500,00

5.0 Conclusioni

Il più probabile valore venale degli immobili in oggetto della presente perizia di stima risulta quindi definito pari a € 1.365.365,66 .

Individuate le caratteristiche e la consistenza degli immobili oggetto di valutazione ed indicato il più probabile valore di mercato degli stessi , certo di aver svolto con sufficiente chiarezza e completezza l'incarico affidatomi , rassegno la presente relazione di stima costituita da 5 pagine allegando la seguente documentazione :

- documentazione fotografica ;
- stralcio planimetria catastale 1/4000 ;
- copia base rilievo aerofotogrammetrico
- copia norme tecniche di attuazione
- copia concessione di costruzione n° 41/2000

Cagliari , agosto 2004

Geom. Giorgio Milia

