





*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) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

**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);*

**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;*

**QUESITO CINQUE – “Destinazione Urbanistica / di piano” e “Conformità alla normativa – sanabilità”**

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

*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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se*

*l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.*

*46, comma 50, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28*

*febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di*

*sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,*

*indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia sta*

*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in*

*sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, la verifica,*

*ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente*

*presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'art.40,*

*comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma*

*quinto del decreto del presidente della Repubblica del 06/01/2001 n.380,*

*specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**QUESITO SEI – “Divisione Lotti”.**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in*

*quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione*

*del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla*

*redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i*

*tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**QUESITO SETTE – “Divisibilità in natura”.**

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario,, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

**QUESITO OTTO – “Stato del bene”.**

*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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L 18 maggio 1978, n.191; 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 relativo giudizio;*

**QUESITO NOVE – “Stato del bene in presenza di provvedimento”.**

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

**QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”.**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO UNDICI – “Regime vincolistico”.**

*Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tale pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 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);*

**QUESITO DODICI – “Determinazione del valore”.**

*Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**QUESITO TREDICI – “Spese di gestione”.**

*Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### **QUESITO QUATTORDICI – “A.P.E.”**

*Predisponga – quale allegato autonomo – l’attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

Di cui all’esecuzione immobiliare nrg 386/2014.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Con comunicazione mediante pec in data 09 Maggio 2020 si comunicava alla [REDACTED] in qualità di rappresentante legale [REDACTED]

[REDACTED] che in data 15 Maggio 2020 sarebbero iniziate le operazioni peritali presso i beni pignorati siti in Sinnai (CA), Zona Industriale, Località Luceri snc precisamente: immobile sito nel comune di Sinnai, Zona Località Luceri snc, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, particella 2540.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza dell’[REDACTED] veniva visionato interamente l’immobile ed effettuata la risponidenza alla documentazione urbanistica estratta dal comune di Sinnai e parziale rilievo fotografico dello stesso. Nel sopralluogo [REDACTED] asserisce che la documentazione acquista dallo scrivente non è l’ultimo progetto urbanistico e che per motivi di sicurezza come indicato nel verbale di sopralluogo, il rilievo fotografico è stato parziale. Nello stesso giorno lo scrivente richiedeva G.E. Dott.ssa Silvia Cocco le modalità di come procedere con le operazioni peritali e contestuale seconda richiesta di proroga termini. In data 21 Maggio 2020, veniva effettuato il secondo sopralluogo in presenza dell’[REDACTED]

#### **QUESITO UNO – “Identificazione del bene”.**

- La documentazione allegata è conforme ai requisiti di cui all’art. 567 2° comma codice di procedura civile;



- Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed il quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 9281 Registro Generale 52798 Pubblico ufficiale BASSI ERNESTO QUINTO Repertorio 93129/37188 del 21/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- ISCRIZIONE del 13/07/2010 - Registro Particolare 6399 Registro Generale 24123 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 4744/2010 del 16/06/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

- TRASCRIZIONE del 29/07/2014 - Registro Particolare 14697 Registro Generale 18323 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4153/2014 del 30/06/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio risulta agli atti.
- **QUESITO DUE – “Descrizione del bene”.**

L'edificio in parola è ubicata in Sinnai (CA) nella zona industriale denominata Luceri ubicata tra la strada Provinciale n.15 e via Della Libertà fuori dal centro abitato e a circa 1 Km dal perimetro urbano. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da un capannone suddiviso all'interno per una parte in due

piani. Esso è servito da tutte le infrastrutture presenti all'interno della lottizzazione su cui orge l'area industriale del comune di Sinnai, quali rete idrica, elettrica, fognaria, impianto di illuminazione esterna. L'immobile è ubicato in lotto di forma trapezoidale e esso ha una forma rettangolare con i lati maggiori paralleli. L'edificio, ha una struttura portante, verticale ed orizzontale, intelaiata con elementi prefabbricati in calcestruzzo. Le pareti esterne di tamponatura sono in muratura e sono di due tipi, per quanto riguarda il capannone esse sono in blocchi di cls intonacati, mentre per quanto riguarda la zona uffici esse sono del tipo a cassetta con finitura esterna con blocchi di laterizio con finitura faccia a vista. Gli infissi esterni sono in alluminio, gli accessi pedonali con porte in acciaio del tipo tagliafuoco e gli ingressi carrabili sempre in acciaio con partizioni pedonali. L'edificio risulta composto da una zona destinata agli uffici realizzata su due piani non comunicanti tra di loro in maniera diretta ma con accesso al piano primo. Al piano terra nel blocco ufficio/laboratorio sono presenti un corridoio che permette l'accesso, a sinistra, all'ufficio e ai due locali spogliatoio/bagno uno per gli uomini e uno per le donne; a destra, al locale laboratorio e alla fine del corridoio (frontalmente) si accede all'area lavorazione che si sviluppa a tutta altezza. Al piano primo, con accesso da scala esterna, sono presenti a sinistra dell'andito un ufficio e frontale un anti bagno con bagno, a destra un altro tratto di andito con locale archivio, una sala riunioni e altri due uffici. Tutti gli ambienti destinati alla permanenza di lavoratori sia la piano terra che al piano primo sono dotati di illuminazione e aerazione naturale e illuminazione artificiale. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres, i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle, il locale laboratorio ha le pareti rivestite con piastrelle.



Al piano terra, nella zona lavorazione, che si sviluppa per tutta l'altezza del capannone, sono presenti numero cinque ambienti, denominati in riferimento all'attività in corso, in locale imbottigliamento e preparazione liquori, deposito fiduciario, sala distillazione, locale preparazione materie prime, locale stoccaggio materiale di consumo e prodotti finiti. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione e areazione naturale e illuminazione artificiale. Sono pavimentati con piastrelle in gres e in particolare il locale imbottigliamento il locale preparazione materie prime, e la sala distillazione hanno le pareti rivestite con piastrelle a diverse altezze, altezze consone al tipo di lavorazione che viene effettuata. Le pareti degli altri ambienti e le parte delle pareti non rivestite degli ambienti menzionati sono intonacata e tinteggiate con finiture adatte sempre al tipo di lavorazione che viene effettuata. In aderenza al capannone, nel lato posteriore è presente una tettoia con elementi strutturali in acciaio e falda in elementi del tipo in lamiera grecata e un locale tecnico caldaia. Sempre all'esterno nella parte posteriore in aderenza al confine (lato parallelo alla SP 15) è presente un depuratore per il pretrattamento dei reflui delle lavorazioni; nell'angolo tra il lato maggiore del lotto e il lato di confine parallelo alla SP 15 è ubicato un serbatoio di GPL da mc 5. In prossimità dell'ingresso lato strada di lottizzazione, lato sinistro per chi guarda fronte al prospetto anteriore, è presente il gruppo di pressurizzazione dell'impianto antincendio, mentre in prossimità dell'ingresso pedonale sono presenti, interrata, le vasche per la riserva idrica e per il sistema antincendio e di processo. Sempre in prossimità dell'ingresso lato strada di lottizzazione, lato sinistro per chi guarda fronte al prospetto anteriore è presente, interrata, la macchina per la pesa dei mezzi in ingresso e in uscita. Il piazzale è realizzato in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione. La recinzione è a giorno nel prospetto anteriore con elementi modulari prefabbricati in calcestruzzo, mentre gli altri lati sono delimitati con pannellature ceche in

elementi prefabbricati in calcestruzzo. Sempre anteriormente sono pretesi due cancelli carrabili motorizzati in elementi di acciaio con finitura a vista e uno pedonale sempre in acciaio e finitura a vista.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**La superficie coperta dell'immobile al piano terra, N.C.E.U. F. 52 PART. 2540 SUB0, (superficie commerciale) comprensiva dei muri è di mq 711.62 e mq 104.92 al piano primo; il piazzale ha superficie commerciale di mq 1445.38; la tettoia ha superficie commerciale di mq 95.00 il locale caldaia ha una superficie di mq 25.00** Gli ambienti interni hanno le superfici come da tabella allegata all'elaborato. **La superficie totale netta del piano terra calpestabile è di mq 685.43, la superficie totale netta del piano primo calpestabile è di mq 90.86, la superficie totale del piazzale (compresa la tettoia) è di mq 1540.38.**

**QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”.**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione dello stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”.**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata nel Comune di Sinnai (CA). Essa è distinta al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- al Foglio 52, particella 2540, categoria D/1, rendita euro 6982,00;

La particella risulta essere intestata a : COMUNE DI SINNAI con sede in SINNAI c.f. 80014650925 (1t) Proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] 1s) Proprietà superficaria per 100/100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO CINQUE – “Destinazione Urbanistica / di piano” e “Conformità alla normativa – sanabilità”**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'unità immobiliare ubicata in comune di Sinnai ricade, secondo le norme tecniche di attuazione del PUC, nella zona Omogenea Zone Urbanistiche D – Artigianali e Commerciali. Le Zone Urbanistiche D comprendono le aree da destinare ad attività produttive di carattere prevalentemente artigianale e/o commerciale. La loro edificazione è subordinata all'approvazione.

#### ZONA D1 – PIP COMUNALE NEL CENTRO URBANO DI SINNAI.

##### Disciplina Urbanistica della ZONA “D1” Artigianale – PIP comunale

1. La zona D1 comprende l'attuale Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), già attuato ed in fase di realizzazione, per la quale valgono integralmente le norme del Piano Attuativo di iniziativa pubblica a suo tempo approvato.

2. Al fine di soddisfare le esigenze costruttive e gestionali delle aziende concessionarie delle aree produttive, si rende possibile, attraverso l'adozione di apposita variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica:

a) la variazione del preesistente indice fondiario di 3(mc/mq), con un incremento fino ad un massimo di 4,5(mc/mq);

b) la variazione, fino a 12 metri, dell'altezza massima degli edifici, misurata secondo i criteri previsti all'Art. 9. Con possibilità di altezza superiore in caso di installazione di impianti particolari necessari alla produzione;

c) la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, destinando a locali commerciali volumetrie non superiori al limite massimo del 40% della volumetria totale consentita nel lotto;

d) rapporto di copertura fondiario massimo: 0,65 mq/mq (65%);

e) la variazione delle distanze da rispettare nelle nuove costruzioni pari a:

- mt.6.00 dai confini e dagli altri fabbricati della stessa unità d'intervento e dalle pareti non finestrate;

- mt 12.00 dalle pareti finestrate dei fabbricati adiacenti;

- mt. 7.50 degli edifici sul fronte strada dai confini del lotto

3. Parcheggi: dev'essere rispettato l'indice da riservare ai parcheggi privati nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi a uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del24/03/1989.

***"Conformità alla normativa – sanabilità".***

Il fabbricato in parola sito nel comune di Comune di Sinnai (CA), nella ZONA P.I.P. al Catasto Fabbricati al Foglio 52, particella 2540 è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi per lavori edili rilasciati dall'amministrazione comunale di Sinnai:

- concessione edilizia n.129 del 04/06/2001
- concessione edilizia n.1 del 07/01/2003
- autorizzazione edilizia del 13/02/2004 (installazione serbatoio GPL)
- Comunicazione Inizio Lavori Art 15 Lr 23\_85 del 18/07/2008

Agli atti è presente anche il CPI relativo all'attività esercitata, pratica/fascicolo n.20776.

**L'immobile è dotato di certificato di agibilità nr.20 del 25/06/2003**

L'immobile non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati in quanto come si evince dall'allegato grafico tav B2; si evidenziano: diversa forometria nei

prospetti rispetto alle quote indicate in progetto, diversa partizione all'interno del capannone nei locali di imbottigliamento per un soppalco al di sopra della cella frigo; nella sala distillazione per un nuova tramezzatura, per una diversa forometria nella parte del corridoio per quanto concerne gli ingressi ai locali spogliatoi/ bagni al piano terra, per la mancanza di una parete non realizzata nel locale caldaia in aderenza al capannone, nella realizzazione della scala esterna in acciaio diversa da quanto indicato in progetto, per la mancanza di indicazione del passo pedonale per l'accesso al lotto. L'altezza interna del locale è caldaia maggiore di quanto indicato in progetto. L'edificio ha il prospetto anteriore non parallelo come da indicazione progettuale al lato strada di lottizzazione. Il prospetto anteriore ha distanza maggiore di 6 m lo stesso dicasi per il lato sinistro (guardando dal fronte strada) distante dal confine laterale oltre i 6 m. Alcune misure riscontrate rientrano nelle tolleranze del +/- del 2% come da normativa vigente e non sono state menzionate.

Per quanto riguarda le difformità esse sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 con una richiesta di procedura di sanatoria o in eccesso un accertamento di conformità all'ufficio Tecnico del Comune di Sinnai. Quantificando i costi si possono suddividere in costi amministrativi ovvero marche da bollo, diritti segreteria e istanza avremo un costo totale di € 1500.00 (in cifra tonda) tra oblazione e oneri concessori per la sanatoria o pari al doppio nel caso di accertamento di conformità; onorario del tecnico per l'espletamento della pratica di sanatoria/accertamento di conformità con la regolarizzazione catastale al catastato terreni e al catasto urbano e nuova dichiarazione di agibilità € 4000.00; spese catastali € 250.00; per una somma

totale di € 6750,00 importo necessario all'espletamento e ottenimento della sanatoria degli illeciti riscontrati, salvo ulteriori verifiche ad oggi non necessarie.

**QUESITO SEI – “Divisione Lotti”.**

In considerazione della distribuzione geometrico funzionale dell'immobile si ritiene che la vendita non possa avvenire in modo frazionato e che la vendita in un unico lotto sia l'unica soluzione plausibile.

**QUESITO SETTE – “Divisibilità in natura”.**

In relazione al presente quesito si precisa che l'immobile non è pignorato pro quota ma per intero.

**QUESITO OTTO – “Stato del bene”.**

Al momento dei sopralluoghi effettuati la proprietà risultava nella piena disponibilità di: [REDACTED]

**QUESITO NOVE – “Stato del bene in presenza di provvedimento”.**

L'immobile risulta libero e non occupato.

**QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”.**

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

**QUESITO UNDICI – “Regime vincolistico”.**

L'immobile ad oggi insiste su aree su cui in via definitiva, ai sensi della L.R. n. 19 del 6.12.2006 e dell'art. 1 lettera q) della deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 23.06.2011, lo stralcio funzionale del Piano di Bacino distrettuale denominato: “Studi, indagini, elaborazioni attinenti all'ingegneria

integrata, necessari alla redazione dello Studio denominato Progetto di Piano Stralcio Delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.):

- P.S.F.F.: C Fascia Geomorfologica - Fascia C - Flumendosa-Campidano-Cixerri - Riu Foxi

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESTO DODICI – “Determinazione del valore”.**

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima. Nel caso in discussione il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore è quello del valore venale del bene. Il valore venale del bene assume sul mercato e, quindi, il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che si possa applicare il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Si procede dunque alla stima dei fabbricati con il metodo sintetico – comparativo, che si esplica attraverso una comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita. Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite fabbricati analoghi a quelli oggetti di stima e con pari grado di finitura, avvenute in tempi recenti, nonché effettuare un sondaggio in zona per ricavare il più probabile prezzo di scambio e consultare le tabelle OMI. I valori

accertati, sono stati riferiti all'unità di consistenza che è il mq, unità di misura utilizzabile per la valutazione necessarie per tutti i casi qui presenti.

<b>Determinazione della superficie lorda vendibile dell'immobile</b>			
descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
capannone	736	1,00	736,00
piazzale area verde	1540	0,10	154,00
<b>tot capannone</b>			<b>890</b>
uffici	104	1,00	104,00
viabilità e parcheggi	400	0,15	74,70
<b>Stima del valore di mercato del fabbricato</b>			
valori di mercato medi della zona per destinazione PRODUTTIVA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima (in euro)			800,00
valori di mercato medi della zona per destinazione TERZIARIA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali			1.200,00
valori di mercato medi della zona per destinazione VIABILITA' E PARCHEGGI di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali (euro/mq)			800,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1) riguardante lo stato di difformità			0,95
valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione PRODUTTIVA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima (euro/mq)			576,00
valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione TERZIARIA di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali (euro/mq)			1.140,00
valori di mercato medi PONDERATI della zona per destinazione VIABILITA' E PARCHEGGI di edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima a servizio di fabbricati industriali (euro/mq)			576,00
riplego superficie complessiva PRODUZIONE (mq)			890,00
riplego superficie complessiva UFFICI (mq)			104,00
riplego superficie complessiva VIABILITA'E PARCHEGGI (mq)			74,70
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>			<b>668.438,00</b>

Valore di mercato in cifra tonda € **668.440,00** dicono  
seicentosessantottomilaquattrocentoquarantaquattro/00 euro

#### **QUESITO TREDICI – “Spese di gestione”.**

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione. Di fatto non è presente un condominio e l'utilizzo dell'immobile è esclusivo dell'avente diritto ovvero del proprietario.

#### **QUESITO QUATTORIDICI – “A.P.E.”.**

In allegato numero uno attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare in parola.



## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra si ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli, rassegna pertanto la presente relazione e si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione alla presente pratica.



## **ALLEGATI**

- Tavole grafiche (elaborato B1-B2)
- Documentazione fotografica (elaborato C)
- Visure catastali storiche, planimetriche, copia elaborati concessione edilizia, verbale di sopralluogo (elaborato D)
- Numero uno attestato di prestazione energetica: APE\_215\_2021.

Quartu S.E., 09 Gennaio 2021



Il C.T.U.

Geometra Luca Perra

