



TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. A. DI GIACOMO



Esecuzione immobiliare R.G. 66/08 promossa da:



PREMESSA

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare saranno presi in esame specificando:



1. DATI DEL PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE DEI BENI

3. CONFORMITÀ DEI BENI AI DATI DEL PIGNORAMENTO

4. ACCATASTAMENTO

5. DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ

7. DIVISIBILITÀ IN LOTTI

8. DIVISIBILITÀ IN NATURA

9. STATO DEL BENE

10. REGIME VINCOLISTICO



11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

DATI DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 10/07/2008 rep. n. 347/2008, trascritto in data 04/09/08 al reg. part. n. 6690 e reg. gen. n. 10104 sono stati pignorati i seguenti immobili:

- 1) Fabbricato ad uso industriale ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in Località Z.I.R. SNC - piano S1-T-1 rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 6, mappale 626, categoria D/1 e rendita catastale di € 13.878,00 con annessa area scoperta distinta al Catasto Terreni al foglio 6 mappale 335.

Si ritiene opportuno specificare che nell'atto di pignoramento richiamato in epigrafe l'immobile non è stato correttamente indicato in quanto sono stati erroneamente pignorati i terreni su cui insiste l'opificio industriale (foglio 6 mappali 281-304-335) nonostante l'atto di pignoramento sia stato depositato in data 10/07/2008 successivamente all'accatastamento dell'opificio (foglio 6 mappale 626) già avvenuto in data 18/01/2008.

- 2) Terreno edificabile ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via San Sebastiano SNC rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 177, mappale 169 sub 1; trattasi di area urbana con consistenza 538 mq. e con destinazione urbanistica "B".

3) Fabbricato ad uso commerciale ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Amsicora n. 20 rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 subalterno 1, categoria C/1, classe 4^a consistenza 90 mq. e rendita catastale di € 1.622,19 posto al piano terra di un più ampio fabbricato.

4) Fabbricato ad uso abitativo ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello n. 4 rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 sub 5 categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4,5 vani e rendita catastale di € 325,37, posto al piano secondo di un più ampio fabbricato.

5) Unità immobiliare ubicata nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello n. 4 rappresentata al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 sub 7 categoria A/3, classe 1^a, consistenza 0,5 vani e rendita catastale di € 30,99, posto al piano terzo e costituente il sottotetto di un più ampio fabbricato.

6) Fabbricato ad uso abitativo ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello n. 4 rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 sub 6 categoria A/3, classe 2^a, consistenza 4,5 vani e rendita catastale di € 325,37, posto al piano secondo di un più ampio fabbricato.

7) Unità immobiliare ubicata nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello n. 4 rappresentata al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 sub 8 (erroneamente indicato in pignoramento con il mappale 842) categoria A/3, classe 1[^], consistenza 0,5 vani e rendita catastale di € 30,99, posto al piano terzo, costituente il sottotetto di un più ampio fabbricato.

8) Fabbricato ad uso autorimessa ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) Traversa di via Settembrini SNC rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 183, mappale 665 categoria C/6, classe 1[^], consistenza 43 mq e rendita catastale di € 124,36. posto al piano terra.

Per quanto attiene agli altri immobili indicati nel pignoramento si specifica che non è stato possibile procedere alla stima degli stessi in quanto non identificabili. In particolare si segnala quanto segue:

A) Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania rappresentate al foglio 216 mapp. 1052 sub. 1 e 543 sub. 2 non risultano di proprietà degli esecutati ma appartengono alla sig.ra alla stessa attribuiti con il verbale di conciliazione per divisione emesso dal Tribunale di Tempio Pausania il 05/07/2001 rep. n. 416 trascritto il 25/09/2002 al Reg. Gen. n. 10422 Reg. Part. n. 8133 e n. 424 e trascritto il 04/07/2008 al Reg. Gen. n. 7627 Reg. Part. n. 5099;

Per detti immobili è stato formulato atto di rinuncia parziale in data 02/11/2010.

B) L'unità immobiliare indicata nel pignoramento al progressivo 8 dell'unità negoziale n. 2 identificato al fg. 183 mappale 215 sub. 21 è inesistente;

C) Le unità immobiliari indicate nel pignoramento ai progressivi 9 e 10 dell'unità negoziale n. 2, identificate al fg. 177 mapp. 169 e 233, sono state soppresse, come risulta dalla variazione del 28/06/2001 n. 3567/2001 prot. 168612 a seguito di frazionamento e trasferimento di diritti e variazione toponomastica; la soppressione ha originato gli immobili distinti al fg. 177 map. 169 subb. 1-2-3

D) L'unità immobiliare indicata nel pignoramento al progressivo 4 dell'unità negoziale n. 3 identificata al fg. 183 mapp. 232 è stata soppressa come risulta dalla variazione del 31/05/2001 n. 2934/2001 al prot. n. 138991 per frazionamento e trasferimento di diritti. La soppressione ha originato gli immobili distinti al foglio 183 map. 216 subb. 1-2-3-4-5.

Per detti immobili è stato formulato atto di rinuncia parziale in data 02/11/2010.

Non esistono ulteriori atti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle già indicate nella certificazione dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Sassari, sezione staccata di Tempio Pausania.

DESCRIZIONE DEI BENI

In data 25/02/2011, lo scrivente, ha effettuato il sopralluogo presso i beni sopra indicati per i quali l'Illustrissimo sig. Giudice ha chiesto di rispondere ai quesiti citati in premessa.

Il sopralluogo ha avuto inizio dal fabbricato ad uso industriale sopra meglio individuato al punto 1).

Trattasi di **piena proprietà** di un capannone al quale è possibile accedere da un ingresso pedonale, che conduce alla zona uffici, oppure da un accesso carrabile che conduce alla parte produttiva.

Fin da subito si può rilevare che i lavori di sistemazione dell'area esterna non sono ancora conclusi, in particolare per quanto concerne l'ingresso pedonale si evidenzia che allo stato attuale mancano le finiture e la realizzazione di un cancello per l'entrata.

Il fabbricato è stato realizzato recentemente in forza della Concessione Edilizia n. 11/2000 e successiva variante di cui al permesso di costruire n. 91/03 del 01/07/2003, quindi si tratta di una costruzione abbastanza nuova, così come confermato dalla verifica dello stato dei luoghi posta in essere dal sottoscritto.

Come appena detto l'accesso pedonale è posto direttamente sulla viabilità comunale, il portone di ingresso è nuovo e di buona fattura; dal portone si accede direttamente a un corridoio su cui si affacciano due uffici, uno amministrativo ed uno direzionale.

Seguendo il corridoio, sulla destra rispetto a chi entra nel fabbricato, si arriva in un altro vano destinabile ad ufficio (attualmente non

utilizzato) e al bagno.

Il vano appena indicato è dotato di due finestre, una che affaccia sull'interno del capannone e una che affaccia sull'esterno. Anche il bagno è dotato di finestra che affaccia sull'esterno così come quelle del corridoio a differenza delle finestre dei due uffici prima citati che si affacciano sull'interno del capannone.

La zona degli uffici appare ben rifinita; il pavimento è stato realizzato con piastrelle in monocottura di colore marrone con battiscopa coordinato. Gli infissi interni sono in legno laccato di colore bianco, mentre quelli esterni sono in alluminio di colore nero.

Anche il pavimento del bagno è stato realizzato con le medesime piastrelle degli altri locali, mentre il rivestimento verticale è stato realizzato fino all'altezza di circa 2 metri con piastrelle di color rosa scuro.

Il piano di campagna su cui è stato costruito il fabbricato è al di sotto della viabilità comunale, pertanto gli uffici si trovano al piano terra rispetto al piano stradale ma risultano essere sopra elevati rispetto ai locali produttivi.

Infatti, percorrendo il corridoio di ingresso verso sinistra rispetto a chi entra, si accede ai locali di lavorazione per mezzo di una scala composta da due rampe. Tale scala è priva di parapetti e di ringhiere, pertanto, è totalmente fuori norma e necessita della realizzazione degli elementi di sicurezza.

Come appena detto, dalla scala si accede al capannone che è diviso

in 5 ambienti di lavoro oltre ad una zona nella quale sono stati realizzati i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale.

I locali produttivi sono ampi e ben illuminati, sia grazie alle finestre sia grazie ai lucernai posti sulla copertura del capannone; l'altezza dei locali di lavorazione è di m 7,48 (nel punto sotto i tegoli di copertura).

La struttura portante verticale del capannone è stata realizzata con pannelli prefabbricati, così come gli elementi orizzontali di copertura. I pavimenti sono stati realizzati in cemento levigato. I diversi locali di produzione sono collegati da ampie aperture delle dimensioni che variano da un minimo di ml 3,00 ad un massimo ml 4,00 di larghezza per ml 5,00 di altezza, dotate ciascuna di portoni scorrevoli in metallo.

Le zone di lavorazione sono ben tenute e idonee allo svolgimento di attività industriali. Come già evidenziato in precedenza, la costruzione è relativamente nuova ed in buono stato.

All'interno del capannone, sotto i locali destinati ad ufficio, sono stati realizzati gli spogliatoi per il personale ed i servizi igienici. Vi sono i servizi e gli spogliatoi per gli uomini e quelli per le donne che sono stati realizzati in modo speculare gli uni rispetto agli altri. In entrambi i casi, è stato realizzato un ampio spogliatoio a cui si accede direttamente dalla zona di lavorazione.

Dagli spogliatoi si accede ai servizi igienici composti, sia per gli uomini sia per le donne, da due WC, da un locale doccia e da uno spazio in cui sono presenti i lavabi che assolve anche alla funzione di disimpegno, permettendo così, di accedere ai WC ed alla doccia.

Gli ambienti di cui si tratta sono tutti pavimentati con piastrelle dello stesso tipo di quelle utilizzate per la pavimentazione degli uffici; inoltre, i bagni sono dotati di rivestimento verticale realizzato con piastrelle per un'altezza di circa 2 m.

Sul retro del capannone, rispetto agli uffici, è presente un locale con accesso indipendente destinato alla bollitura del sughero.

Detto locale è stato realizzato con le stesse caratteristiche costruttive del resto del fabbricato, anche se si caratterizza per il fatto di avere la vasca di bollitura ed il forno della stessa, posti al di sotto del piano di calpestio del capannone.

Nella parte esterna troviamo, poi, alcuni silos strumentali alle attività produttive svolte; per il resto, come più sopra indicato, l'area esterna è da ultimare non essendo presenti opere di sistemazione della viabilità o altro, ed è priva di pavimentazione.

Sul lato Sud, si segnala la realizzazione di un piccolo locale che ospita i quadri di controllo dei compressori per l'aria; detto locale non è conforme al progetto depositato presso il Comune di Tempio Pausania ed alla planimetria catastale, in quanto, le dimensioni riportate nel progetto e nella planimetria catastale corrispondono a ml.

4,60 x 3,55, mentre di fatto le misure reali corrispondono a ml. 4.60 x 2,25. Detto locale è stato realizzato con forati in laterizio, mentre la copertura è stata posta in opera con tavelloni in laterizio poggianti su travi in ferro coperti con tegole.

Si segnala che risulta presentata una richiesta di concessione edilizia

in sanatoria n. 441/09 del 10/12/2009 prot. 21/869 e successiva integrazione del 15/03/2010 prot. 4537, attualmente in esame presso gli uffici comunali competenti, della quale non è stato possibile estrarne copia, al fine di verificare gli immobili oggetto di sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato è stato, inoltre, rilevato, un locale ad uso deposito ancora allo stato grezzo, situato sopra al corpo del fabbricato destinato ad uffici. Il locale è raggiungibile esclusivamente da una scala esterna non dotata di ringhiera. È da evidenziare che nell'ultima concessione edilizia rilasciata nel 2003, la destinazione di tale porzione di fabbricato era stata prevista, come abitazione del custode.

Nell'accatastamento presentato, invece, l'immobile è stato correttamente rappresentato come vano unico ad uso deposito.

Si ritiene, inoltre, opportuno evidenziare che nella concessione edilizia sopra richiamata, era prevista la realizzazione di un'ulteriore locale ad uso sala macchine adiacente all'attuale sala bollitura che di fatto non è stato realizzato, in quanto il sedime del previsto fabbricato è oggi destinato all'allocazione dei silos.

Le superfici dei locali sono le seguenti:

uffici mq. 51,20

deposito mq. 71,67

bagno mq. 5,20

corridoio mq. 13,02

locali produttivi mq. 2.029,70

spogliatoi e bagni mq. 66,70

area esterna mq. 4.322,00

Una volta ultimato il sopralluogo presso il capannone lo scrivente si è recato nell'abitato di Tempio Pausania in via San Sebastiano per prendere visione dell'area edificabile sopra meglio individuata al punto 2).

Trattasi della piena proprietà di un terreno edificabile di forma regolare al quale si accede da via San Sebastiano SNC per mezzo di un cancello in ferro in cattivo stato di manutenzione ma, comunque, di ampie dimensioni, tali da permettere il passaggio anche di mezzi pesanti.

Il terreno è pervenuto agli esecutati in forza di atto di successione di Baltolu Domenico deceduto in data 17/03/2000 ed a seguito del verbale di conciliazione emesso dal Tribunale di Tempio Pausania il 05/07/2001 rep. 416 trascritto il 25/09/2002 al reg.gen. n. 10422 reg. part. n. 8133 e n. 424 e trascritto il 04/07/2008 al reg. gen. n. 7627 reg. part. n. 5099.

L'area di cui si tratta, sul lato destro e sul lato fronte l'accesso, è delimitata dalla presenza di altri fabbricati mentre è libera sugli altri due lati. In parte il terreno è cementato, la restante parte, posta su un livello leggermente più basso rispetto alla parte pavimentata, è libera, priva di vegetazione di rilievo e pianeggiante, quindi adatta all'edificazione poiché non sembra presentare particolari problemi dal punto di vista morfologico.

Come detto il terreno è edificabile ed è inserito nello strumento

urbanistico del comune di Tempio Pausania in zona urbanistica B. Per tali tipologie di terreni il PRG prevede la possibilità di intervenire direttamente per la realizzazione di fabbricati di tipo residenziale con un indice di edificabilità pari a 3,00 mc/mq.

Pertanto, tenuto conto che il terreno catastalmente ha un'estensione di 538 mq, ne discende che è possibile procedere alla realizzazione di 1614 mc di fabbricato.

Come già in precedenza accennato, oltre agli immobili appena descritti, rientrano nella procedura anche altre tre UU.II. facenti parte di un unico fabbricato posto in via Amisicora, 20 e via Masaniello, 4 e più precisamente la **piena proprietà** di un locale commerciale posto al piano terra e la **piena proprietà** di due appartamenti posti al secondo piano.

Al negozio si accede da via Amisicora, 20 mentre l'ingresso degli appartamenti è posto in via Masaniello, 4.

Il locale al piano terra, attualmente utilizzato come negozio di abbigliamento, è stato oggetto di concessione edilizia a sanatoria n. 163 del 29/11/1999 e certificato di abitabilità e usabilità rilasciato dal comune di Tempio Pausania in data 16/12/1999.

Per lo stasso è stato stipulato un contratto di locazione commerciale con la signora con scadenza il 04/11/2017 (non avendo notizia di notifica della disdetta del contratto di locazione che doveva essere effettuata nei termini di legge) con un canone mensile di € 464,81 riferito all'anno 1999 (anno di inizio contratto) e con

adeguamento annuale in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo dell'anno precedente.

Il negozio si compone di un unico locale al piano terra, con un piccolo bagno che si trova sul lato opposto rispetto all'ingresso, e di un locale interrato di altezza media pari a circa m 2,13, a cui si accede dal negozio per mezzo di una scala.

Detto locale attualmente non è utilizzato; tant'è che l'accesso della scala che vi conduce è coperto con alcune tavole che costituiscono il pavimento di uno dei camerini destinati alla prova degli abiti.

Sul lato dell'ingresso e sul lato sinistro rispetto a chi entra nel negozio troviamo due ampie vetrine, con infisso in alluminio. Il pavimento del negozio è in marmo mentre le pareti sono intonacate al civile liscio e tinteggiate con tempera lavabile di colore bianco, tuttavia le pareti sono quasi interamente coperte dalle scaffalature destinate all'esposizione della merce.

Le dimensioni del locale sono le seguenti:

locale di vendita mq 60,00

bagno mq 2,78

locale interrato mq 28,58

Nello stesso fabbricato del negozio, al piano secondo, si trovano altri due appartamenti per i quali lo scrivente ha avuto incarico di procedere alla stesura della presente relazione di perizia.

Dette unità immobiliari sono state costruite in forza di licenza edilizia n. 332 del 31/12/1969 e successivo permesso di abitabilità protocollo

n. 10727 del 6/6/1972.

Agli appartamenti di cui si tratta si accede da via Masaniello, 4 che è posta sul lato opposto rispetto a via Amsicora, 20 (da cui si accede al negozio), ed è sopraelevata rispetto ad essa, essendo posta su un livello diverso, tale per cui il negozio prima trattato sul lato di via Amsicora, 20 si trova a livello seminterrato.

Il portone di ingresso immette su un vano scale che collega verticalmente parte delle unità immobiliari che si trovano nel fabbricato.

Percorrendo le rampe di scale si arriva al pianerottolo del piano secondo, su cui si affacciano gli ingressi dei due appartamenti.

Il primo, quello con l'ingresso posto di fronte alla scala, catastalmente individuato al foglio 216, mappale 942 sub 5, attualmente è vuoto, e privo di arredi. Si compone di un corridoio, al quale si accede direttamente dall'ingresso, che conduce da un lato ad una camera ed al bagno, e dall'altro ad un'altra camera, alla cucina ed a un soggiorno (catastalmente individuato come camera) con accesso su una terrazza in precario stato di manutenzione sia per quanto concerne la ringhiera, sia per quanto concerne la pavimentazione.

Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni sono in alluminio con tapparelle in PVC.

Il pavimento è stato realizzato con piastrelle in monocottura, mentre i rivestimenti verticali del bagno e della cucina sono in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile liscio e tinteggiate con tempera

lavabile di colore bianco.

Come più sopra accennato l'appartamento è completamente vuoto,
privo di ogni arredo.

Al piano superiore, al quale si accede dalla scala principale, troviamo
il sottotetto di pertinenza dell'appartamento di cui si tratta, che è
quello posto di fronte alla rampa delle scale. Purtroppo non è
possibile determinare i dati catastali a causa del fatto che la scheda
catastale riporta tutti e due i sottotetto con l'indicazione dei subalterni
7 e 8 senza distinguerli.

Le superfici dei vani sono le seguenti:

corridoio mq. 10,32

camera matrimoniale mq. 13,12

soggiorno mq. 22,50

cucina mq. 10,00

bagno mq. 7,28

cameretta mq. 18,57

terrazza mq. 14,00

soffitta mq. 39,00

Sullo stesso piano si trova anche l'altro appartamento, quello
individuato catastalmente al subalterno 6.

Questo appartamento attualmente è dato in locazione alla sig.ra
, che vi risiede, con un contratto di locazione

stipulato in data 21/01/2003 con scadenza 21/01/2013.

L'appartamento di cui si tratta si trova in buono stato di

conservazione, si compone di un corridoio posto subito all'ingresso dell'unità abitativa sul cui lato destro si affacciano, rispettivamente, una camera, un bagno, la cucina e, nella parte finale, si accede al soggiorno (catastalmente indicato come camera).

Dal soggiorno, a sua volta, si accede ad un'altra camera. La camera ed il soggiorno appena citati sono dotati di porta finestra che consente l'accesso alla terrazza.

Come appena detto l'appartamento è in buono stato di manutenzione, gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio con tapparella in PVC.

Anche per questo appartamento al piano terzo, sul lato destro del pianerottolo troviamo la soffitta di pertinenza dello stesso che, come precedentemente accennato, non è possibile individuare catastalmente per i motivi già esposti.

Le superfici dei vani sono le seguenti:

corridoio mq. 12,00

bagno mq. 6,57

cameretta mq. 15,72

cucina mq. 7,77

soggiorno mq. 16,80

camera matrimoniale mq. 12,97

terrazza mq. 7,60

soffitta mq. 22,00

In ultimo, la scrivente, si è recato in via Settembrini, dove è ubicata

l'ultima unità immobiliare oggetto di pignoramento; trattasi di $\frac{1}{4}$ della **piena proprietà** di un'autorimessa di remota costruzione, senza finiture particolari, alla quale si accede per mezzo di una serranda in metallo in precario stato di funzionamento.

La costruzione, realizzata con blocchi in granito, è priva di finestre e di ulteriori aperture rispetto all'ingresso.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del comune di Tempio Pausania non risultano concessioni edilizie o altri atti autorizzativi riferiti a tale unità immobiliare, che è iscritta al catasto edilizio dal 29/11/1972.

La superficie calpestabile dell'autorimessa è di 46,70 mq.

CONFORMITÀ DEL BENE AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Come già dettagliatamente indicato in premessa (a cui si rinvia), i dati del pignoramento sono corretti solo con riferimento alle unità immobiliari che costituiscono i lotti della presente perizia.

ACCATASTAMENTO

I beni sopra elencati sono erroneamente intestati in Catasto, non essendo stati volturati a seguito della successione dei sig.

; inoltre si segnala che gli immobili sopra indicati ai punti da

3) a 7) della premessa sono erroneamente intestati in catasto a

invece che a

DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Per la destinazione urbanistica si rinvia a quanto sopra indicato con

riferimento alle singole unità immobiliari.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ

Dalle verifiche effettuate sono emerse piccole difformità tra la situazione di fatto, quella catastale e quella licenziata in comune per i fabbricati oggetto del pignoramento così come indicato nella descrizione dei beni sopra riportata.

DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Il pignoramento ha interessato 8 immobili che possono andare a costituire lotti diversi, definiti in relazione all'autonomia funzionale degli stessi.

Nello specifico possiamo individuare 6 lotti così costituiti:

- **LOTTO 1**, costituito dal fabbricato ad uso industriale ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in Zona Industriale rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 6, mappale 626, categoria D/1.

- **LOTTO 2**, costituito dal terreno edificabile ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via San Sebastiano rappresentato al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 177, mappale 169 sub 1, con destinazione urbanistica "B".

- **LOTTO 3**, costituito dal fabbricato ad uso commerciale ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Amsicora n. 20, rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 subalterno 1, categoria C/1, posto al Piano Terra di un più ampio fabbricato.

- **LOTTO 4** costituito dal fabbricato ad uso abitativo ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello, n. 4, rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 sub 5 categoria A/3, posto al Piano secondo e dall'unità immobiliare categoria A/3 di mq 39 posta al piano terzo che ne costituisce pertinenza.

- **LOTTO 5** costituito dal fabbricato ad uso abitativo ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello, n. 4, rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 216, mappale 942 sub 6 categoria A/3, posto al Piano secondo e dall'unità immobiliare categoria A/3 di mq 22 posta al piano terzo che ne costituisce pertinenza.

- **LOTTO 6**, costituito dal fabbricato ad uso autorimessa ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Settembrini rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 183, mappale 665 categoria C/6.

DIVISIBILITÀ IN NATURA

Non si riscontra la possibilità di procedere alla divisione in natura dei beni componenti i singoli lotti, trattandosi di beni non frazionabili.

STATO DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella disponibilità degli esecutati, fatta eccezione per il negozio e per l'appartamento con relativo sottotetto di pertinenza più sopra meglio specificati, e costituenti i lotti 3 e 5.

Il primo è stato oggetto di un contratto di locazione commerciale stipulato in data 05/11/1999 e con scadenza in data 05/11/2017.

Le altre due unità immobiliari che costituiscono il lotto 5, ossia l'appartamento con il sottotetto di pertinenza, sono state oggetto di un contratto di locazione per uso abitativo stipulato in data 21/01/2003 e con scadenza fissata al 21/01/2013.

REGIME VINCOLISTICO

Non sono stati rilevati vincoli di alcun genere gravanti sugli immobili oggetto della procedura.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la determinazione del valore faremo riferimento alla divisione in lotti come sopra specificamente individuati. Come criterio utilizzato dovremo procedere utilizzando sistemi diversi a seconda che ci apprestiamo alla stima di valore di un fabbricato oppure di un terreno edificabile, come nel caso di nostro interesse.

Pertanto nel determinare il valore del terreno edificabile procederemo all'individuazione del valore medio a mq dei fabbricati della tipologia realizzabile sul terreno in esame. Una volta determinato tale valore determineremo l'incidenza di costo dell'area edificabile sul valore a mq del fabbricato finito rapportandolo alla potenzialità edificatoria del terreno.

Per la determinazione di valore dei fabbricati, invece, il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad

applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito).

Il primo metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nelle zone di nostro interesse, ricavati dalle indagini effettuate in loco.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Anche per l'applicazione di tale metodo ci dovremmo avvalere di dati desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando distinti canali:

- dati storici;
- offerte di operatori immobiliari.

I canoni di locazione così rilevati sono generalmente oggetto di verifica, analisi e di ponderazione (coefficiente di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

Tuttavia, nel caso specifico alcuni dei fabbricati oggetto della presente relazione di stima sono gravati da contratti di locazione con canoni determinati; pertanto, al fine di dare una valutazione che tenga conto della situazione reale, espressamente riferita agli immobili di cui ci stiamo occupando, si ritiene di dover fare riferimento ai redditi ritraibili da tali immobili in relazione ai canoni previsti dai contratti in essere, che non potranno ovviamente essere rivisti fino a scadenza degli stessi.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$\text{Valore} = \text{Reddito}/C$$

dove **C** è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

LOTTO 1

Come già sopra detto trattasi di piena proprietà di unità immobiliare ad uso industriale posta nel comune di Tempio Pausania, per la quale si procederà ad una determinazione del valore con metodo diretto ed una con metodo indiretto.

Al fine di poter pervenire ad una valutazione diretta del bene di cui si tratta lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare.

I dati e gli elementi acquisiti hanno permesso di stimare in € 600,00 il valore a metro quadrato di superficie ragguagliata più probabile per fabbricati con caratteristiche simili all'oggetto della presente stima.

Detto valore trova conferma anche nei dati rilevati dall'OMI che stabiliscono un valore per la tipologia di immobili di cui si tratta oscillante tra un minimo di € 450,00 a mq e un massimo di € 650,00 a mq.

Nello specifico il capannone in esame non presenta motivi particolari di deprezzamento rispetto a quanto riscontrato mediamente sul mercato, perciò ad avviso di chi scrive, il valore medio trovato di € 600,00 mq può ragionevolmente essere assunto come riferimento per la stima del fabbricato di cui si tratta.

Pertanto, determinata con metodo tipico la superficie commerciale in mq. 2578, così come di seguito ottenuta con arrotondamenti al metro quadrato:

Sup. lorda capannone mq. 2210, 00 x 1,00 = mq. 2210

Sup. lorda uffici piano terra mq. 76,00 x 1,00 = mq. 76

Sup. lorda deposito piano primo mq. 76,00 x 1,00 = mq. 76

Sup area esterna mq. 4322 x 0,05 = mq. 216

Si ha una prima stima di valore pari a € 1.546.800,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha

proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 2,30 mq/mese e € 3,30 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 3,00 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile al capannone di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 6,10% annuo.

Pertanto assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 3,00 mq/mese come congruo per il capannone di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 92.808,00 che, al tasso di capitalizzazione del 6,10%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 92.808,00/0.061= € 1.521.442,62

permette di determinare un valore del capannone in **€ 1.521.400,00**.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 1.534.000,00**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 10% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di una procedura esecutiva. Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di **€ 1.380.000,00 (unmilionetrecentoottantamila/00)**.

LOTTO 2

Al fine di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del terreno di cui si tratta, partiremo dalla cubatura realizzabile che come sopra detto è di 1614 mc.

Supponendo un'altezza media dei locali pari a m 3 otteniamo la possibilità di realizzare 538 mq di fabbricato. A questo punto possiamo fare riferimento ai dati pubblicati dall'OMI che, per la zona di cui ci occupiamo, ha individuato un valore medio delle transazioni compreso tra € 1.100,00 a mq e € 1.500,00 a mq.

Vista la tipologia di terreno si ritiene che l'incidenza del costo dell'area rispetto al valore del fabbricato finito possa attestarsi attorno al 20% dello stesso; pertanto, assunti € 1.500,00 come valore al metro quadrato attribuibile ai fabbricati nella zona di cui ci stiamo occupando, ne discende un valore dell'area fabbricabile pari a €

161.400,00.

Oltre al dato così appena ottenuto possiamo fare riferimento anche al valore venale in comune commercio ai fini ICI stabilito dal Comune per terreni della stessa tipologia di quello di cui ci occupiamo, che è determinato in € 98,86 al metro quadrato, così per un valore totale del terreno pari a € 53.186,68.

Di conseguenza, visto il valore venale in comune commercio stabilito dall'amministrazione comunale, e rilevato il valore ottenuto dal calcolo di cui sopra, si ritiene che, prudenzialmente, si possa considerare come valore di riferimento la media tra i due valori appena individuati; per cui, ad avviso dello scrivente, il più probabile valore di mercato, opportunamente arrotondato, per il terreno posto in via San Sebastiano SNC rappresentato al catasto del Comune di Tempio Pausania al foglio 177, mappale 169 sub 1 è di € 107.293,00 **centosettemiladuecentonovantatre/00).**

A detto valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di una procedura esecutiva. Perciò, il prezzo da porre a base d'asta è pari € **102.000,00 (centoduemila/00).**

LOTTO 3

Per la determinazione del valore del fabbricato ad uso commerciale costituente il lotto di cui ci stiamo occupando si procederà, come di consueto, all'individuazione del valore dello stesso attraverso i due metodi sopra citati, quello diretto e quello indiretto.

Il primo sistema prevede di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di stima partendo da quello di altri immobili con caratteristiche simili; dalle indagini di mercato effettuate è emerso che le unità immobiliari destinate a negozio nel comune di Tempio Pausania, con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato cui ci stiamo occupando, sono vendute ad un prezzo medio di € 1.300,00 al metro quadrato.

Detto valore trova conferma anche nei dati rilevati dall'OMI che individuano un valore per la tipologia di immobili di cui si tratta oscillante tra un minimo di € 1.100,00 a mq e un massimo di € 1.500,00 a mq.

Dal sopralluogo, come sopra descritto, è emerso che l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, pertanto, non vi sono elementi che possano portare ad uno scostamento dal valore mediamente riscontrato sul mercato di € 1.300,00 al mq.

Quindi, per quanto concerne l'unità immobiliare del presente lotto, determinata con metodo tipico la superficie commerciale in **mq. 98**, così come di seguito ottenuta, con arrotondamenti al metro quadrato:

Sup. lorda negozio mq. 79,65 x 1 = mq. 80

Sup. lorda interrato mq. 46,55 x 0,4 = mq. 18

si stima il valore in € **128.000,00 (centoventottomila/00)**.

Come sopra evidenziato il negozio è attualmente locato, fino al 04/11/2011 alla signora .

A seguito delle verifiche svolte non è stata comunicata nessuna

disdetta del contratto di locazione commerciale, pertanto lo stesso è da intendersi rinnovato alle stesse condizioni contrattuali per ulteriori 6 anni dalla data di scadenza sopra indicata. Il contratto di locazione prevedeva un canone iniziale di lire 10.800.000 (€ 5.577,73) annue con aggiornamento annuale in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto è quindi necessario stabilire se il canone contrattualmente determinato sia o meno in linea con i canoni mediamente stabiliti sul mercato.

In base al contratto in essere le parti hanno stabilito un canone iniziale di € 4,73 mq/mese; attualmente i canoni di mercato sono all'interno di una forbice compresa tra un minimo di € 6,50 mq/mese e un massimo di € 8,80 mq/mese.

Chiaramente il canone di locazione di un locale ad uso commerciale è fortemente influenzato dall'ubicazione dello stesso; tuttavia la locazione contrattata, opportunamente adeguata in base alla serie storica degli indici ISTAT dei prezzi al consumo, è al di sotto dei valori minimi rilevati.

Al fine di pervenire ad una più corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si ritiene quindi di applicare un canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,50 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e i valori OMI

riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 7,50 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile al negozio di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo commerciale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 7,00% annuo.

Pertanto assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 7,50 mq/mese come congruo per il negozio di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 8.844,30 che, al tasso di capitalizzazione del 7,00%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

$\text{€ } 8.844,30 / 0,070 = \text{€ } 126.347,14$

permette di determinare un valore del negozio di **€ 126.000,00**.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio tra i due valori ottenuti, ricavando un valore opportunamente arrotondato di **€ 127.000,00**.

Da tale valore si ritiene di dover scorporare il minor reddito ritraibile, in base al contratto di locazione esistente, rispetto al valore di locazione di riferimento sopra individuato; tale importo è determinato, con gli opportuni arrotondamenti in € 10.000,00.

Il valore così ottenuto è di € 117.000,00, al quale si ritiene di applicare

una riduzione del 5% per tenere conto che siamo in una procedura esecutiva.

Pertanto, il valore da porre a base d'asta, opportunamente arrotondato è di **€ 111.000,00 (centoundicimila/00)**

LOTTO 4

Il lotto numero 4 si compone di un appartamento e del sottotetto che ne costituisce pertinenza, sopra meglio individuati.

Anche in questo caso lo scrivente ha provveduto, in primo luogo, all'individuazione del più probabile valore di mercato con un'indagine relativa ai prezzi di vendita di unità simili a quella di cui ci occupiamo, dalla quale è emerso un prezzo medio di € 1.300,00 al metro quadrato.

Da una verifica effettuata sui dati dell'OMI, che stabiliscono un valore per la tipologia di immobili di cui si tratta oscillante tra un valore minimo di € 1.100,00 a mq e un valore massimo di € 1.500,00 a mq, si evince che il valore sopra individuato trova conferma anche nei dati pubblicati ufficialmente e riferiti all'andamento delle transazioni immobiliari.

Alla luce di tale risultato, tenuto conto del fatto che l'edificio di cui ci occupiamo ha uno stato manutentivo in linea con quelli mediamente propri delle abitazioni scelte come riferimento di paragone, si ritiene di poter confermare in € 1.300,00 il valore a metro quadrato di superficie ragguagliata più probabile per fabbricati con caratteristiche simili all'oggetto della presente stima, avuto riguardo allo stato di fatto, di

conservazione e di manutenzione dell'edificio, nonché all'ubicazione dello stesso.

Pertanto, determinata con metodo tipico la superficie commerciale in **mq. 100**, così come di seguito ottenuta con arrotondamenti al metro quadrato:

Sup. lorda appartamento mq. 83,18 x 1 = mq. 83

Sup. lorda terrazza mq. 14 x 0,25 = mq. 3

Sup. lorda sottotetto mq. 55,32 x 0,25 = mq. 14

si stima il valore in € **130.000,00 (centotrentamila/00)**.

Come sopra evidenziato, l'appartamento è attualmente libero, quindi, al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto, è necessario procedere alla determinazione di un canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, dai quali risulta un intervallo dei canoni compreso tra € 4,60 mq/mese e € 6,40 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 5,85 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile all'appartamento di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati a destinazione abitativa nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,05% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 5,85 mq/mese come congruo per l'appartamento di cui si tratta

avremo un reddito annuo che assomma a € 7.055,80 che, al tasso di capitalizzazione del 5,05%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 7.055,80/0,0505= € 139.718,85

permette di determinare un valore dell'appartamento di **€ 139.700,00**.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio ottenuto dai due valori individuati con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 135.000,00**.

A detto valore si ritiene poi utile applicare una riduzione del 5% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di una procedura esecutiva. Perciò, il prezzo da porre a base d'asta è di **€ 128.000,00 (centoventottomila00)**.

LOTTO 5

Il lotto numero 5 si compone di un appartamento e del sottotetto che ne costituisce pertinenza, sopra meglio individuati.

Come nel caso del lotto precedente, lo scrivente, ha provveduto in primo luogo all'individuazione del più probabile valore di mercato in base ad un'indagine relativa ai prezzi di vendita di unità similari a quella di cui ci occupiamo, dalla quale è emerso un prezzo medio di € 1.300,00 al metro quadrato.

Alla luce di tale risultato, tenuto conto del fatto che l'edificio di cui ci

occupiamo ha uno stato manutentivo in linea con quelli mediamente propri delle abitazioni scelte come riferimento di paragone, e tenuto anche conto dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sopra riportati, si ritiene di poter confermare in € 1.300,00 il valore a metro quadrato di superficie ragguagliata più probabile per fabbricati con caratteristiche simili all'oggetto della presente stima, avuto riguardo allo stato di fatto, di conservazione e di manutenzione dell'edificio, nonché all'ubicazione dello stesso.

Pertanto, determinata con metodo tipico la superficie commerciale in **mq. 111**, così come di seguito ottenuta con arrotondamenti al metro quadrato:

Sup. lorda appartamento mq. 101 x 1 = mq. 101

Sup. lorda terrazza mq. 7,6 x 0,25 = mq. 2

Sup. lorda sottotetto mq. 31,85 x 0,25 = mq. 8

si stima il valore in **€ 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)**.

Come sopra evidenziato l'appartamento è attualmente locato, fino al 20/01/2013 alla signora . Il contratto di locazione prevede un canone iniziale annuo (la stipula risale all'anno 2003) di € 3.420,00 annualmente rivalutato in relazione all'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevato per l'annualità precedente.

Come appena evidenziato l'abitazione è attualmente locata, fino al 20/01/2013, infatti a seguito delle verifiche svolte non è stata comunicata nessuna disdetta del contratto di locazione esistente, pertanto lo stesso si è sempre rinnovato alle condizioni sopra indicate.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto è quindi necessario individuare se il canone contrattualmente determinato sia o meno in linea con i canoni mediamente stabiliti sul mercato.

In base al contratto in essere le parti hanno stabilito un canone iniziale di € 2,57 mq/mese; attualmente i canoni di mercato si attestano all'interno di una forbice compresa tra un minimo di € 4,60 mq/mese e un massimo di 6,40 mq/mese.

La locazione contrattata, opportunamente adeguata in base alla serie storica degli indici ISTAT dei prezzi al consumo, è al di sotto dei valori minimi rilevati, infatti aggiornando il canone iniziale ad oggi saremmo ad un canone mq/mese di € 2,99.

Al fine di pervenire ad una più corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si ritiene quindi di applicare un canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 4,60 mq/mese e € 6,40 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 5,85 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile all'appartamento di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati a destinazione abitativa nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,05% annuo.

Pertanto assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 5,85 mq/mese come congruo per l'abitazione di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 7.797,29 che, al tasso di capitalizzazione del 5,05%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

$€ 7.797,29 / 0,0505 = € 154.401,77$

permette di determinare un valore dell'abitazione in **€ 154.000,00**.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 149.000,00**.

Da tale valore si ritiene di dover scorporare il minor reddito ritraibile fino a scadenza del contratto esistente rispetto al valore di locazione di riferimento sopra individuato; tale importo è determinato, con gli opportuni arrotondamenti in € 7.600,00.

Il valore arrotondato così ottenuto è di € 141.400,00, al quale si ritiene di applicare una riduzione del 5% per tenere conto che siamo in una procedura esecutiva.

Pertanto, il valore da porre a base d'asta opportunamente arrotondato è di **€ 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)**

LOTTO 6

Quanto all'unità immobiliare destinata ad autorimessa costituente il

presente lotto si procederà, come di consueto, all'individuazione del valore dello stesso attraverso i due metodi sopra citati, quello diretto e quello indiretto.

Con il primo sistema determinerò il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di stima partendo da quello di altri immobili con caratteristiche simili.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che le unità immobiliari destinate ad autorimessa nel comune di Tempio Pausania, con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato cui ci stiamo occupando, sono vendute ad un prezzo medio di € 600,00 al metro quadrato.

Detto valore trova conferma anche nei dati rilevati dall'OMI che stabiliscono un valore per la tipologia di immobili di cui si tratta oscillante tra un minimo di € 600,00 a mq e un massimo di € 800,00 a mq.

Dal sopralluogo, come sopra descritto, è emerso che l'unità immobiliare si trova in precario stato di conservazione ed è priva di finiture di particolare rilievo, pertanto, non vi sono elementi che possano portare ad uno scostamento dal valore mediamente riscontrato sul mercato dal sottoscritto di € 600,00 al mq.

Quindi, per quanto concerne l'unità immobiliare del presente lotto, determinata con metodo tipico la superficie commerciale in **mq. 61**, così come di seguito ottenuta, con arrotondamenti al metro quadrato:

Sup. lorda autorimessa mq. 61,50 x 1 = mq. 61

si stima il valore in € **36.600,00 (trentaseimilaseicento/00)**.

Al fine di pervenire ad una più corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, applicando il metodo di stima indiretto, si ritiene di applicare un canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 3,00 mq/mese e € 4,00 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e i valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 3,00 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile all'autorimessa di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati destinati ad autorimessa nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,90% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 3,00 mq/mese come congruo per l'unità immobiliare di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 2.214,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,90%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 2.214,00/0,059= € 37.525,42

permette di determinare un valore del garage di € **37.500,00**.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di

chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio ottenuto dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 37.000,00**

A detto valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 15% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di una procedura esecutiva e che si tratta di una quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà. Perciò, il prezzo da porre a base d'asta per la quota di $\frac{1}{4}$ è pari **€ 7.800,00**

Al fine di consentire una più immediata individuazione dei valori determinati con la presente relazione di perizia di seguito riassumo le valorizzazioni ottenute:

- **LOTTO 1**, costituito dal fabbricato ad uso industriale ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in Zona Industriale rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 6, mappale 626, categoria D/1:

prezzo da porre a base d'asta **€ 1.380.000,00**
(unmilionetrecentoottantamila/00).

- **LOTTO 2**, costituito dal terreno edificabile ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via San Sebastiano rappresentato al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 177, mappale 169 sub 1, con destinazione urbanistica "B":

prezzo da porre a base d'asta **€ 102.000,00 (centoduemila/00).**

- **LOTTO 3**, costituito dal fabbricato ad uso commerciale ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in via Amsicora n. 20,

rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio
216, mappale 942 subalterno 1, categoria C/1, posto al Piano
Terra di un più ampio fabbricato:

prezzo da porre a base d'asta € **111.000,00 (centoundicimila/00)**.

- **LOTTO 4** costituito dal fabbricato ad uso abitativo ubicato nel
comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello, n. 4,
rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio
216, mappale 942 sub 5 categoria A/3, posto al Piano secondo e
dall'unità immobiliare categoria A/3 di mq 39 posta al Piano terzo
che ne costituisce pertinenza:

prezzo da porre a base d'asta è di € **128.000,00**
(centoventottomila00).

- **LOTTO 5** costituito dal fabbricato ad uso abitativo ubicato nel
comune di Tempio Pausania (OT) in via Masaniello, n. 4,
rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio
216, mappale 942 sub 6 categoria A/3, posto al Piano secondo e
dall'unità immobiliare categoria A/3 di mq 22 posta al Piano terzo
che ne costituisce pertinenza:

prezzo da porre a base d'asta € **134.000,00**
(centotrentaquattromila/00)

- **LOTTO 6**, costituito da $\frac{1}{4}$ della piena proprietà del fabbricato ad
uso autorimessa ubicato nel comune di Tempio Pausania (OT) in
via Settembrini rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune foglio 183, mappale 665 categoria C/6:



prezzo da porre a base d'asta € 7.800,00 (settemilaottocento/00).

Quindi il valore totale dei beni esaminati nella presente relazione di

perizia ammonta a € 1.862.800,00

(unmilioneottocentosessantadumilaottocento/00).



Quanto sopra è ciò che lo scrivente, ritiene di dover porgere ad
espletamento dell'incarico e, rimanendo a disposizione per ogni
ulteriore chiarimento, doverosamente ringrazia.



Con osservanza.

Berchidda 31 maggio 2011.



Il Consulente Tecnico

(Geom. Giuseppe Barrottu)

