

TRIBUNALE DI SASSARI

Giudice Esecutore Dott. LUCA BUFFONI



Esecuzione immobiliare n° 292/2013 Registro Esecuzioni



CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

RELAZIONE TECNICA



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Samantha Fois



A. PREMESSA

In data del 15/12/2014 il G.E. Dott. Luca Buffoni nominava il sottoscritto Geom. Samantha Fois consulente tecnico nella procedura in epigrafe formulando nel contempo i seguenti quesiti:

QUESITI POSTI ALL'ATTO DELL'INCARICO.

Si elencano i quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari, all'atto dell'incarico.

QUESITO UNO "Identificazione del bene".

QUESITO DUE "Descrizione del bene".

QUESITO TRE "Comparazione tra stato attuale e pignoramento".

QUESITO QUATTRO "Accatastamento".

QUESITO CINQUE "Destinazione urbanistica/di piano".

QUESITO SEI "Conformità alla normativa – sanabilità".

QUESITO SETTE "Divisione in lotti".

QUESITO OTTO "Divisibilità in natura".

QUESITO NOVE "Stato del bene".

QUESITO DIECI "Regime vincolistico".

QUESITO UNDICI "Determinazione del valore".

RISPOSTE AI QUESITI

1.1 Identificazione del bene

Preliminarmente ad ogni altro tipo di attività è stato effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile.

Sono presenti i seguenti documenti:

- Visure storiche del bene pignorato (**Allegato Doc. n. 1**);
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (**Allegato Doc. n. 2**).

Per il completamento della documentazione il sottoscritto ha provveduto a prelevare, presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Sassari), visura storica aggiornata, copia dell'estratto di mappa del bene oggetto di stima.

Sulla base della documentazione ipocatastale già in atti e reperita presso l'ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari si è proceduto alla predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato riscontrando quanto segue:

Visura ipotecarie effettuate presso la conservatoria di Sassari per il bene:

al N.C.T. del Comune di Bonorva foglio 61 mappale 356 e mappale 349.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

- **Trascrizione a favore**, con nota del 16/04/1984 Reg. Gen. n° 5261 Reg. Part. n° 4324, **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio Gianni Garofalo in Thiesi (SS) in data 19/03/1984 rep. N. 26735 dell'immobile censito al N.C.T. in Comune di Bonorva al Foglio 61 mappale 356 (ex mappale 235/e) e mappale 349 (ex mappale 179f) ; terreno in Regione "Sa Massa e Coas de Cossu" ricadente in "Zona D", area di mq 1830, con quota di proprietà 1/1,

a favore

contro

- **Trascrizione contro**, con nota del 29/10/2009 Reg. Gen. n° 17.571 Reg. Part. n° 2843, **atto amministrativo (ipoteca esattoriale)** dell'immobile censito al N.C.T. in Comune di Bonorva (SS) al Foglio 61 Mappale 356 e mappale 349 con quota di proprietà 1/1

a favore

di

contro

- **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** Reg. Gen. 4608 Reg. Part. 367 conservatoria dei RR.II. di Sassari del **25/03/2013** di euro 27.050,00 (ventisette milacinquanta/00)

a favore

contro

derivante da **decreto ingiuntivo** n. 2595 /2012 giudice del Tribunale di Sassari gravante sui beni di proprietà e quindi sugli immobili censito al N.C.T. in Comune di Bonorva (SS) al Foglio 61 Mappale 356 e mappale 349 con quota di proprietà 1/1.

- **Iscrizione Atto esecutivo** Reg. Gen. 14.482 Reg. Part. 10.828 conservatoria dei RR.II. di Sassari del **07/11/2013**

a favore

contro

derivante da **verbale di pignoramento immobili** n. 22089/2013 Ufficiale Giudiziario gravante sui beni di proprietà e quindi sugli immobili censito al N.C.T. in Comune di Bonorva (SS) al Foglio 61 Mappale 356 e mappale 349 con quota di proprietà 1/1.

Non risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul bene oggetto del pignoramento.

L'immobile è pignorato per intero.

1.2 Descrizione del bene

Il sopralluogo di accesso all'immobile pignorato è avvenuto in data il giorno 7 aprile 2015 alle ore 10.30. In tale data non presenziava nessuno. In successiva sede su richiesta al Giudice, lo stesso nominava Custode Giudiziario, per le operazioni di rito.

In data 07/06/2016 ore 10.30, il sottoscritto alla presenza del Sig.



(rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari/Nuoro), procedeva al sopralluogo dei terreni, oggetto di esproprio.

Si fa presente che il terreno identificato da due mappali, è intestato catastalmente al sig.

Il bene oggetto della presente relazione è sito nel comune di Bonorva in località terreno in Regione "Sa Massa e Coas de Cossu" ricadente in "Zona D", area di mq 1830, con quota di proprietà 1/1, ed è costituito da un terreno per l'intero, di forma rettangolare, senza recinzione, se non per un lato con un muro, recinzione di un capannone al confine.

L'unità immobiliare attualmente è censita al N.C.T. del comune di Bonorva con i seguenti dati:

- a) Foglio 61, mappale 349, con qualità di seminativo di 1 classe, superficie ha 00 are 13 centiare 30, ovvero mq 1330, con reddito domenicale di Euro 6,53 e reddito agrario di Euro 3,09.
- b)) Foglio 61, mappale 356, con qualità di vigneto di 1 classe, superficie ha 00 are 05 e centiare 00, ovvero mq 500, con reddito domenicale di Euro 3,87 e reddito agrario di Euro 2,32.

Durante il sopralluogo si è provveduto alla verifica dei confini e di eventuali soprasuoli, le cui risultanze sono riassumibili nelle foto del terreno allegate alla presente relazione a costituirne parte integrante (**Allegato Doc. n. 3**).

Il terreno si trova al centro della zona industriale di Bonorva. Risulta un lotto di superficie complessiva pari a 1830 mq. Attualmente risulta abbandonato. Risulta confinante con strada di lottizzazione asfaltata, e con ambo le parti provvista di marciapiedi. A bordo lotto risulta la nicchia per gli allacci alla rete idrica e nicchia per gli allacci elettrici. Il lotto è di forma



Tribunale di Sassari - Esecuzione immobiliare n° 292/13 Registro Esecuzioni – Giudice Esecutore Dott. Luca Buffoni
rettangolare, il lato corto è di circa 30 mt, mentre il lato lungo è di circa 60.

Il lato da 30 metri, esposto ad est, è il lato confinante con la strada di lottizzazione, mentre il lato opposto sempre da 30 mt confina con il terreno circostante la chiesa Santa Barbara. Il confine che divide l'area cortilizia della Chiesa e il lotto oggetto di perizia, è formato da una siepe con rete metallica oramai fatiscente e vegetazione spontanea.

Il lotto di terreno in oggetto presenta una giacitura pressoché pianeggiante, privo di emergenze rocciose e manufatti edilizi, non recintato.

Ha accesso carrabile diretto dalla strada di lottizzazione.

La superficie complessiva del lotto è pari a 1830 mq.

Il lotto è dotato a bordo lotto, come già accennato, di nicchia per allaccio elettrico con canalizzazioni sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso la rete pubblica comunale gestita dalla

Il terreno allo stato attuale è in stato di abbandono.

Il grado di finitura appetibilità è buono, in quanto risulta in una zona centrale della zona industriale.

Raggiungibile dalla S.P. 43. Dista da Bonorva circa km 1,2 e dalla E 25 (S.S. 131) circa 500 metri.

Per una migliore descrizione ci si può riferire agli elaborati allegati alla presente perizia ed in particolare al rilievo fotografico ed alle planimetrie dello stato attuale.

2.2.2 Confini catastali

L'immobile confina a EST con strada di lottizzazione facente parte del zona industriale a NORD con proprietà, a OVEST con la Chiesa di Santa Barbara e con gli edifici della Regione Sardegna e a SUD confina con capannone a nome di

Il comune di Bonorva è situato nella regione storica del Logudoro e nella sub-regione del



Tribunale di Sassari - Esecuzione immobiliare n° 292/13 Registro Esecuzioni – Giudice Esecutore Dott. Luca Buffoni Meilogu, a circa 150 km a nord di Cagliari e a circa 50 km a sud-est di Sassari. Nel suo

territorio si trova l'altopiano di Campeda.

Il collegamento del paese con il territorio circostante è garantito principalmente dalla SP 43, che permette inoltre di raggiungere il vicino tracciato della SS 131.

La zona industriale è localizzata tra la parte alta della strada SP43 e il tratto di territorio che precede il paese di Bonorva.

L'immobile è inserito in un'area prevalentemente artigianali, come fabbri e meccanici, oltre una fabbrica di prodotti plastici. Oltre a queste, ci sono quelle attività più tradizionali e rinomate, quali l'arte della tessitura, finalizzata alla produzione di tappeti e di arazzi, realizzati con telai orizzontali e caratterizzati da colori e da disegni ispirati sia dai modelli antichi sia dalle tendenze ed esigenze più moderne.

Bonorva è servita dal 1880 dalla omonima stazione ferroviaria: situata nella periferia sud-ovest del paese e lungo la Dorsale Sarda, è gestita da RFI ed è servita dai treni di Trenitalia.

Oltre ciò si ha ancora il settore agropastorale in attività.

13 Comparazione fra dati attuali e pignoramento

I dati identificativi del bene in oggetto sono corrispondenti a quelli riportati nel pignoramento e sono tali da identificare il bene in maniera corretta ed univoca.

I dati catastali attuali sono i seguenti:

L'unità immobiliare attualmente è censita al N.C.T. del comune di Bonorva con i seguenti dati:

a) Foglio 61, mappale 349, con qualità di seminativo di 1 classe, superficie ha 00 are 13 centiare 30, ovvero mq 1330, con reddito domenicale di Euro 6,53 e reddito agrario di Euro 3,09.

b) Foglio 61, mappale 356, con qualità di vigneto di 1 classe, superficie ha 00 are 05 e centiare 00, ovvero mq 500, con reddito domenicale di Euro 3,87 e reddito agrario di Euro 2,32.

Risultano intestati catastalmente a: nato a Sassari il, avente codice fiscale, proprietario per 1000/1000.

2.4 Accatastamento

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici di Sassari dell'Agenzia del Territorio risulta che l'immobile è regolarmente identificato sia nelle visure che nelle relative planimetrie, che sono state estratte in copia ed allegate alla presente a costituirne parte integrante. Non risultano immobili edificati.

2.5 Destinazione urbanistica/di piano

Il fabbricato, secondo la zonizzazione individuata dal vigente strumento urbanistico PUC di Bonorva, ricade in zona a destinazione **industriali, artigianali e commerciali**.

L'art. 14 delle norme di attuazione del Puc identifica le zone per insediamenti produttivi (D). Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.



In particolare il P.U.C. individua tre diverse sottozone:

D1 : Zona artigianale-commerciale extraurbana esistente di iniziativa privata.

D2 : Zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana attuata e da ampliare attraverso P.I.P. o P.D.L..

D3 : Zona per la coltivazione e trasformazione delle acque minerali in reg. "Funtana Sansa".

Il lotto oggetto di perizia ricade in zona D1.

Per dette zone si ha:

Sottozona D1

E' destinata ad ospitare edifici a carattere artigianale e piccole industrie, con esclusione di quelle che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero arrecare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali.

Sono consentiti, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, magazzini, uffici ecc.), anche edifici residenziali per l'abitazione dei proprietari o custodi, purché venga motivata la necessità di risiedere sul posto, e purché le abitazioni rispettino i requisiti di igiene e comfort, con una superficie utile abitabile non superiore a mq 95.

L'edificazione subordinata alla redazione di Piano attuativo come previsto dall'art. 3 della L.R. 20/91.

In base alle norme di attuazione si può:

- rapporto di copertura del lotto: 50% ;
- altezza massima 7,50 mt;
- distanza dai confini 4 mt;
- distanza dalle strade 6 mt.

Alla presente relazione si allega copia degli stralci del PUC vigente nel comune di Bonorva

(SS) (Allegato Doc. n. 4).



26 Conformità alla normativa/sanabilità

Non risulta nessun abuso.

27 Divisione in lotti

Nonostante il terreno abbia due mappali, la vendita separate dei due lotti non è consigliata, in quanto lotto intercluso. Trattandosi di un lotto con un'unica strada di accesso con un fronte di 30 metri, la divisibilità del lotto non è fattibile.

28 Divisibilità in natura

Il diritto pignorato è la piena proprietà del bene, risulta pertanto inutile ipotizzare una sua divisibilità in natura.

29 Stato del bene

L'immobile risulta in piena proprietà del [REDACTED]

2.10 Regime vincolistico

Il bene pignorato non è gravato da vincoli artistici o storici.

Allo stato attuale risulta un vincolo iscritto nell'atto di acquisto del 19 marzo 1984 a rogito del Dott. Gianni Garofalo rep. n. 26735. Tra l'ente Comunale di assistenza (E.C.A.) di Bonorva e il sig., derivante dall'obbligo di non vendere il lotto per 15 anni. Trascorso tale periodo l'area dovrà essere offerta parità di condizioni allo stesso Ente.

Dette condizioni previste non rispettate determinano la risoluzione "de Jure" dal contratto di compravendita.

2.11 Determinazione del valore

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili.

È quindi ovvio che per giungere ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare

opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana o di territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili.

Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che con particolare riferimento ad un immobile sito in un'area ricettiva turistica, possono essere così esemplificate.

Caratteristiche di localizzazione

- Ubicazione dell 'immobile;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.



Caratteristiche tipologiche

- caratteristiche compositive e di manutenzione delle opere comuni e della specifica unità immobiliare (dimensioni e forma) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso , ecc.;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica.

Caratteristiche produttive

- situazione attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (fallimenti, liti, ecc.);
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.
- facilità nella locazione;

In definitiva la quotazione verrà ottenuta mediante comparazione diretta fra il bene oggetto di stima e beni simili, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo. La stima viene effettuata con l'utilizzo di un parametro di riferimento convenzionalmente adottato, che nel caso in esame è costituito dal m² di superficie commerciale lorda omogeneizzata.

Tale dato verrà determinato facendo riferimento ai criteri contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, coincidente con la superficie catastale.

In definitiva la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata da considera è pari a mq 1830 (mq milleottocentotrenta).



Il mercato omogeneo al quale riferire il bene oggetto di stima è costituito dalle aree ricadenti in zone industriali, del Comune di Bonorva aventi destinazione principale quella artigianale/industriale.

Si ritiene quindi adeguato effettuare una valutazione dell'immobile sulla base dei dati relativi alle contrattazioni di compravendita di terreni simili, applicando alla valutazione così ottenuta un coefficiente di differenziazione, che tenga conto delle reali condizioni dell'immobile e delle sue peculiarità rispetto alla tipologia offerta dal mercato immobiliare locale.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	15%	35%
Caratteristiche di posizione	10%	25%
Caratteristiche tipologiche	5%	20%
Caratteristiche produttive	10%	20%
Totale	40%	100%

Visto quanto fin qui riportato, nel caso in esame tale coefficiente viene stimato pari al 100 %, così ripartito fra le diverse componenti:

- Caratteristiche di localizzazione 35%
- Caratteristiche di posizione 25%
- Caratteristiche tipologiche 20%
- Caratteristiche produttive 20%

TOTALE

100%

Data la limitata disponibilità di dati relativi alle contrattazioni di compravendita è stato ricavata la quotazione media degli immobili destinati alla residenza soprattutto di tipo artigianale anche dei paesi limitrofi.

Considerata l'ubicazione del terreno all'interno del PUC, che in entrambi i casi rende l'area edificabile, dopo piano attuativo, il sottoscritto, in base ai dati urbanistici, ha potuto dare una valutazione al mq.

Pertanto il suo valore risulta essere espresso mediante l'applicazione della seguente:



$$V = \text{€/mq} \times \text{mq} \times \text{Coef \%}$$

V= valore dell'area.

€/mq = prezzo al mq dell'area

Coef % = coefficiente correttivo

Da indagini esperite in loco si è appurato che il valore medio di mercato di aree industriali risulta essere la media di:) €/mq (18,00 + 16,62 + 14,46) / 3 = €/mq 16,36

Pertanto avremo:

$$V = \text{€/mq } 16,36 \times \text{mq } 1.830 \times 100\% = 29.938,80$$

Valore del terreno arrotondatoEuro 30.000,00

Nel valutare le aree edificabili del Comune di Bonorva si parte dalla considerazione che esiste una precisa relazione tra il valore, o prezzo di mercato, di una struttura edilizia e l'area su cui è stata realizzata o verrà realizzata poiché contemplata nelle previsioni dello Strumento Edilizio vigente.

Se sono facilmente valutabili i costi che concorrono alla formazione del valore di compravendita degli immobili, si può determinare il valore totale del realizzato o realizzabile e quale sia l'incidenza dell'area vincolata o da vincolare per tale iniziativa.



La presente stima, basata sul sistema comparativo diretto, si sviluppa ottenendo valori derivati dal prodotto fra la superficie dell'area di proprietà interessata ed il prezzo medio dei fabbricati realizzabili, rilevati dai borsini immobiliari nazionali e locali (OMI, Tecnocasa, etc.). Dal valore così ottenuto, e cioè valore di vendita, vengono defalcati tutti i costi necessari per la realizzazione dell'immobile attraverso l'applicazione di una percentuale di incidenza dell'area che solitamente include il costo di acquisto dell'area, gli oneri fiscali relativi all'acquisto, all'ottenimento del permesso alla costruzione, gli oneri concessori, la sistemazione dell'area, gli oneri finanziari sul costo iniziale dell'area ed infine l'utile del costruttore.

Dedotti tutti i citati oneri la rimanenza riguarda il valore commerciale dell'area edificabile calcolata in mq. di superficie vendibile.

Nella presente perizia si fa riferimento alle valutazioni di mercato fatte dall'Agenzia del Territorio attraverso il proprio Osservatorio Immobiliare, il quale pubblica i dati rilevati sulle compravendite immobiliari a cadenza semestrale.

Per l'utilizzo corretto dei dati a cui si fa riferimento, si riporta quanto indicato nel sito web dell'Agenzia del Territorio, quotazioni OMI:

“I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

non possono intendersi sostitutivi della “stima”, ma soltanto di ausilio alla stessa;

sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo di stima non può solo condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.



Nella relazione di stima verranno utilizzate anche altre fonti, che non entrano nel dettaglio per ogni singola zona, ma individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata; di fatto consegnano ai periti estimatori valori di riferimento molto attendibili.

Pertanto, sulla base delle prescrizioni urbanistiche succedutesi nel tempo e sulla potenzialità delle aree edificabili (da sfruttare ancora o parzialmente edificate) si procederà alla stima del valore venale medio al mq, presupposto fondamentale è la determinazione dell'aspetto economico, che, nel caso specifico, è costituito dal valore venale, e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta. Sinteticamente può essere definito come quel valore che il bene assume sul mercato in regime di libera contrattazione.

Definito l'aspetto economico da valutare, illustro il metodo adottato per raggiungere il giudizio di stima.

In condizioni di ordinarietà di mercato, il procedimento estimativo solitamente più utilizzato e che più di ogni altro consente di accertare con la maggior approssimazione, il più probabile valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni stessi assumono sul mercato, in regime di libera concorrenza, è il cosiddetto metodo sintetico-comparativo.

Definito il lotto campione da utilizzare nella stima, resta da indicare quale sia il valore medio di mercato derivante dalla comparazione dei valori definiti dall'OMI e quelli tratti da altre fonti, che permettono di estrarre riferimenti attendibili di valutazione per le diverse zone, per il periodo compreso fra il 2009 ed il 2014. Si precisa inoltre che, nel calcolo del valore dell'immobile, si terrà conto di tutte le eventuali potenzialità commerciali derivanti dalle destinazioni d'uso ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC degli strumenti urbanistici di riferimento agli anni in esame.

L'ultimo parametro di stima che verrà scelto è quello relativo all'incidenza dell'Area.



L'individuazione dell'incidenza dell'area prima dell'inizio della costruzione, nella valutazione varia da un minimo dell'14 — 16% fino ad un massimo del 45 — 50% rispettivamente per i fabbricati siti in periferia o quelli in pieno centro. In media per le aree periferiche o semi periferiche l'incidenza varia fra il 18 — 20%.

Analizzati i vari borsini presi in considerazione si adotterà, come riferimento, quella riportata più frequentemente, che prevede una incidenza dell'Area pari al 14% del valore del costruito o del costruibile.

Tale valore, potrà essere ulteriormente ridotto se si tiene conto dei costi e degli oneri per la costruzione, costi relativi anche alla sistemazione dell'area.

— per l'anno 2009, considerando costi e oneri necessari per la esecuzione del manufatto e sistemazione dell'area, si può ipotizzare una riduzione dell'incidenza dell'area del 40%

— per il 2010 l'incidenza dell'area può essere ridotta del 45%, così come per il 2011, mentre a causa della sempre maggiore crisi che ha investito il mercato immobiliare, particolarmente negli anni 2012, 2013 e 2014, l'incidenza di tale valore può essere portato al 50%.

I suddetti valori moltiplicati per l'incidenza dell'area del 15% saranno del 9,00% per l'anno 2009, del 8,25% per gli anni 2010 e 2011, e del 7,50% per gli anni 2012, 2013 e 2014.

Conteggio Estimativo.

Considerato che nelle zona D1, dopo un piano attuativo, si può edificare il 50% o il 60% del lotto, consideriamo un lotto da mq 1000, per capire il costo al mq.

Quindi ipotizziamo che possa essere edificabile:

1) capannone: 600 mq;

2) costo al mq mediato tra: i valori OMI e il costo di vendita della zona :

-OMI €/mq $(550+400)/2 = €/mq 475,00$;

-Valore di vendita (dati desunti dalle aree industriali dalla zona) €/mq 380,00 ;

Valore in media €/mq $(475,00+ 380,00)/2 = €/mq 427,50$



Quindi in vendita un capannone da mq 600 con area pertilia di mq 400, con un altezza di mt 7.50, verrebbe a costare:

Mq. 600 x €/mq 427,50=

= valore attuale immobile Euro 256.500,00



A tale importo dobbiamo dell'incidenza dell'area prima dell'inizio della costruzione.

In media per le aree periferiche o semi periferiche, l'incidenza dell'Area pari al fra il 18 — 20% del valore del costruito o del costruibile.



Tale valore, potrà essere ulteriormente ridotto se si tiene conto dei costi e degli oneri per la costruzione, costi relativi anche alla sistemazione dell'area, per il 2010 l'incidenza dell'area può essere ridotta del 45%, così come per il 2011, mentre a causa della sempre maggiore crisi che ha investito il mercato immobiliare, particolarmente negli anni 2012, 2013 e 2014, l'incidenza di tale valore può essere portato al 50%.

Quindi calcoleremo le decurtazioni di cui sopra:

- Valore immobile Euro 256.500,00
- Incidenza area 20% = € 256.500,00 x 0.20= € 51.300,00
- Incidenza costruzione 50% = € 256.500,00 x 0.50= € 128.250,00



avremo il valore decurtato del 70% pari a € 179.550,00.

Quindi per un lotto da mq 1000 il valore è

€ 256.500,00 -(€ 51.300,00 +128.250,00) = € 76.950,00

valore finale al mq:

€ 76.950,00/ 600 mq = €/mq 128,25



Importo senza decurtazioni dell'area in cui ricade: €/mq 128,25

A detto importo €/mq 128,25 essendo in zona urbanistica D, in assenza di piano attuativo



all'importo viene applicata la riduzione del 80%.

Incidenza opere di urbanizzazione legate alle altre lottizzazioni scadute 18%

calcolo

$$80\% = \text{€/mq } 128,25 \times 0.80 = \text{€/mq } 102,60$$

$$18\% = \text{€/mq } 128,25 \times 0.18 = \text{€/mq } 23,09$$

Totale netto:

$$\text{€/mq } 128,25 - (102,60 + 23,09) = \text{€/mq } 2,56$$

Mediando il valore attribuito dal Comune dalla ricerca dei comuni limitrofi per le aree D di €/mq 16.36 e il valore riportato sopra, avremo:

$$\text{€/mq } (16.36 + 2,56) / 2 = \text{€/mq } 9.46$$

Valore finale al mq € 9,46 / mq.

Pertanto avremo:

$$V = \text{€/mq } 9.46 \times \text{mq } 1.830 \times 100\% = 17.311,80$$

Valore del terreno arrotondatoEuro 17.000,00

Pertanto mediando i due risultati avremo:

$$\text{€ } 30.000,00 + \text{€ } 17.000,00 = \text{€ } 23.500,00$$

pari ad un valore al mq di euro 12,84.

Valore finale.

€ 23.500,00 (diconsi euro vetitremila cinquecento/00) che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile nello stato in cui si trova.



PIANO PER LA VENDITA ALL'INCANTO

Il piano per la vendita all'incanto dovrà contenere i seguenti dati:

Terreno edificabile in zona industriale Regione "Sa Massa e Coas de Cossu" distinto al NCT del Comune di Bonorva:

al Foglio 61, Particella 349, Superficie 1330 mq

al Foglio 61, Particella 356, Superficie 500 mq

Prezzo base: €. 23.500,00

La presente perizia, che si compone fin qui di 20 pagine dattiloscritte compresa la presente, viene depositata in un originale per il Tribunale oltre a due copie a disposizione delle parti.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- copia dell'estratto di mappa;
- copia delle visure storiche;
- verbali di sopralluogo;
- copia dello stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Bonorva (SS);
- documentazione fotografica;
- 2 copie della relazione su supporto informatico.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato assegnato dal G.E. e si rimane a disposizione del Tribunale di Sassari per fornire i chiarimenti che dovessero, eventualmente, rendersi necessari.

Il C.T.U.

Geom. Samantha Fois