



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ruolo : *GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI*

Materia : *Espropriazione immobiliare*

OGGETTO : *Espropriazione immobiliare post L.80*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (Integrazione al Fascicolo N° 01)

OGGETTO: Esecuzione immobiliare – R.G.E. N° 303/2017 presso il Tribunale di Tempio Pausania




Il Giudice



Il Perito




Tempio Pausania lì, 28 aprile 2022



RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Tempio Pausania [REDACTED]

A. Premessa

In riferimento alla comunicazione del 23 febbraio 2022, con la quale la S.V.I. richiedeva la sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale C.T.U. nella causa promossa dal [REDACTED]
[REDACTED] Procedura R.G.E. N° 307/2017,
di integrare la perizia con le seguenti motivazioni:

1) *Il Giudice dell'esecuzione, [REDACTED] letta la relazione preliminare del professionista delegato, rilevato che non risulta inserito nella formazione dei lotti nn. 2 e 3 l'ingresso comune identificato nel F. 32 Mapp. 472 sub 4, ritenuto necessario che il perito integri la perizia sul punto. P.Q.M. onera il consulente tecnico di fare breve relazione contenente una corretta formazione dei lotti da porre in vendita entro il 30.04.2022 ;*

B. Risposta alla richiesta

Analizzati i punti della perizia originale depositata, a pagina 7, viene riportato:

“Si individua il mappale 472 sub 4 il quale risulta essere l'accesso comune su Via Senegal al civico 25 dei sub 2 e sub 3. “

IMMOBILE IN ZONA INDUSTRIALE – VIA SENEGAL

LOTTO N° 2 – VIA SENEGAL

a) CAPANNONE PRINCIPALE:

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con destinazione parte ad opificio e una parte ad uffici.

Entrando da Via Senegal lato Nord in questa zona del fabbricato, sulla parte destra al **piano terra** si ha un locale destinato ad alloggio custode composto da un soggiorno pranzo e angolo cottura, un andito, due camere da letto e un bagno, il tutto con una **S.U. MQ. 58,82**.

In corrispondenza all'alloggio si ha un locale utilizzato come magazzino in origine la sua destinazione era spogliatoio per gli operai ha una **S.U. MQ. 34,10** al suo interno si ha un W.C. di **MQ. 3,20** e tre locali doccia di **MQ. 0,90** ciascuno, adiacente si trova un locale che funge da ufficio e locale di deposito la sua destinazione originaria risultava sala riunioni con una **S.U. di MQ 44,15**, l'ultimo locale risulta adibito ad ufficio mentre in origine risultava una sala d'aspetto di **MQ. 35,03** al suo interno si ha un W.C. di **MQ. 5,12**.

I tre locali citati hanno all'esterno una larghezza di **MT. 10,00** per una lunghezza di **MT. 20,00** si sviluppano su una superficie coperta (S.C.) di **MQ. 200,00** con un'altezza interna per tutti i locali descritti di **MT. 2,70** e una **S.U.T. di MQ. 183,12**.



La parte centrale del fabbricato sempre al **piano terra**, in origine chiamato capannone, è costituito da un grande camerone con una larghezza interna di **MT. 19,75** e una lunghezza di **MT. 29,25** avente una **S.U. di MQ. 577,68** con un'altezza interna di **MT. 7,50**, sul lato sinistro si rileva un parette con pannelli tipo sandwich, dall'ingresso del lato Nord e lato Sud del capannone mediante due serrande carrabili a scomparsa sull'interno, si è trovato un locale con degli arredi e attrezzature di un officina meccanica, avente una lunghezza media di **MT. 9,81** e una larghezza di **MT. 19,75** con una **S.U. di MQ. 193,74** un'altezza interna di **MT. 4,55** max e minima **MT. 4,00**, sul lato sinistro di questo, si riscontra sempre una parete in pannelli tipo sandwich che divide l'officina con un altro locale attrezzato a falegnameria, avente ingresso dal lato Sud del capannone mediante una serranda carrabile a scomparsa all'interno, ha una **S.U. di MQ. 125,24** con un'altezza interna di **MT. 4,55** max e minima **MT. 4,00**, un piccolo ufficio di **MQ. 11,78**, una parete in muratura divide un locale in parte destinato a sala verniciatura di **MQ. 24,64** e una parte a deposito materiali della falegnameria di **MQ. 61,86**.

Sulle estremità della facciata esterna del fabbricato che da su Via Senegal sono posizionate due scale esterne che consentono l'accesso ai piani superiori.

Al **primo piano** sul lato destro, troviamo l'ex centro direzionale e uffici, attualmente si ha una camera che in originariamente era la sala d'aspetto di **MQ. 16,80**, da questa si accede in un ampio locale in origine destinato ad ufficio con una **S.U. di MQ. 119,37** al suo interno sono posizionati due W.C. uno con una **S.U. di MQ. 2,88** l'altro di **MQ. 2,40**, in fondo alla zona ufficio troviamo un salone che veniva utilizzato come sala direzionale di **MQ. 45,72** al suo interno vi è un W.C. di **MQ. 6,24**, l'intero piano ha una superficie coperta di **MQ. 200,00** e un'altezza interna di **MT. 2,70**, con una **S.U.T. di MQ. 193,41**.

Sul lato sinistro al **primo piano**, troviamo un grande magazzino avente una larghezza interna di **MT. 19,92** e una lunghezza di **MT. 19,75** con una **S.U. di MQ. 393,42**, una **S.C. di MQ. 400,00** un'altezza interna minima **MT. 2,60** max **MT. 2,80** di cui **MT. 2,70 media**, destinato a deposito pneumatici.

Il **piano secondo**, lato destro ex archivio è costituito da un ampio locale, attualmente al suo interno si trovano ancora buona parte di scatoloni con faldoni e materiali d'ufficio, ha una **S.U. di MQ. 196,00** con una **S.C. di MQ. 200,00** con un'altezza interna di **MT. 2,60**.

La lunghezza esterna dell'opificio è di **MT. 60,00** per una larghezza di **MT. 20,00**.

La superficie lorda totale dell'intero opificio è di **MQ. 1.200,00 (S.C.T.)**, divisa nel modo seguente:

A. MQ. 1.000,00 (S.C.) destinati a capannone e magazzino, con una superficie utile totale al piano terra di **MQ. 994,94 (S.U.)** e al piano primo di **MQ. 393,42 (S.U.)**.

L'altezza interna del capannone è di **MT. 7,50** esterna di **MT. 8,70**;

B. MQ. 200,00 (S.C.) al piano terra comprende l'abitazione, spogliatoio, sala riunioni e sala d'aspetto il tutto con una **S.U.T. di MQ. 183,12**, il piano primo comprendente l'ufficio e centro direzionale più servizi ha una **S.U.T. di MQ. 193,41**, piano secondo l'ex archivio ha una **S.U.T. MQ. 196,00**.

L'altezza esterna su questa parte del fabbricato è di **MT. 11,00**;

C. Il volume complessivo dell'intero opificio è di MC. 9.580,00.



Realizzato con strutture portanti in C.A.P. (cemento armato precompresso), solai intermedi in C.A.P. (cemento armato precompresso), tamponature esterne in pannelli prefabbricati, copertura in tegoli sempre in C.A.P. (cemento armato precompresso) in più parti si notano infiltrazioni d'acqua provenienti dalle giunture dei tegoli.

Le scale esterne sono in c.a. rivestite con lastre in granito, presentano in più parti intonaci cadenti con i ferri del c.a. a vista, necessitano di un intervento di trattamento del ferro e ripristino dell'intonaco esterno.

I tramezzi interni sono parte in mattoni forati e parte realizzati con pannelli in cartongesso.

La pavimentazione interna del capannone dell'officina è falegnameria in quadroni di cemento del tipo industriale, l'abitazione spogliatoio sala riunioni e sala d'aspetto è in mattonelle di ceramica monocottura da 30x30, i placcaggi dei bagni in tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica 20x20, l'ufficio e sala direzionale P.1° sono in quadroni del tipo flottante con disegno tipo granito, il magazzino P.1° deposito gomme è in quadroni di cemento del tipo industriale, l'archivio al P.2° non risulta pavimentato ma è presente uno stradosso di cemento.

I portoni d'ingresso all'opificio sono in metallo del tipo basculanti elettrici che si avvolgono sul solaio superiore ancorati con guide, le porte esterne degli altri ambienti sono in alluminio laccato, le porte interne in legno e una parte in alluminio, finestre in alluminio laccato.

Gli impianti elettrici all'interno dell'opificio sono del tipo industriale eseguiti con canalette esterne, mentre sull'alloggio uffici e sala riunioni e sala d'aspetto sono sottotraccia o internati nel pavimento flottante.

Gli impianti idrici e fognari sono funzionanti e collegati alle reti pubbliche.

Catastalmente il fabbricato è censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia nel modo seguente:

Foglio 32 mappale 472 sub 2 – Zona Cens. 1 Cat. D/1 R.C. €. 14.100,00 – Zona Industriale Sett. 5 SNC piano T-1-2;

Intestato [REDACTED] proprietà per 1/1 (intero).

B.C.N.C. (bene comune non censibile ai sub 2 e 3 del foglio 32 mappale 472) Foglio 32 mappale 472 sub 4.

Nell'area del lotto il fabbricato è posizionato sulla parte NORD – OVEST la quale ne delimita i confini per tutti i lati del fabbricato.

LOTTO N° 3 – VIA SENEGAL

b) CAPANNONE PICCOLO :

L'ingresso al fabbricato si ha da Via Senegal lato Est al civico 25 su un passaggio comune, e su area destinata a piazzale.

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare, si articola su due piani fuori terra collegati tra loro con una scala esterna in ferro zincato.

Il **piano terra** con destinazione attuale per riparazioni meccaniche e saldature, ha una S.U. di **MQ. 196,14** con un'altezza interna di **MT. 3,15**, al suo interno è stato realizzato un spogliatoio con pannelli in legno avente una superficie di **MQ. 3,86**.

I **piano primo**, con accesso dall'esterno mediante una scala zincata, risulta diviso in due parti, la prima lato destro viene utilizzata come ufficio e locale di sgombero ha una S.U. di **MQ. 55,36**, un bagno di S.U. **MQ. 8,77**, entrambi gli ambienti hanno un'altezza interna minima **MT. 2,30** alle estremità e max di **MT. 3,48** al centro.

Sul lato sinistro si trova un soppalco utilizzato come laboratorio e locale di deposito, ha una S.U. di **MQ. 101,00**, un'altezza interna minima **MT. 2,55** alle estremità e max di **MT. 3,57** al centro.

Internamente sul lato Sud e in posizione centrale il solaio tra il piano terra e il primo per una larghezza di MT. 4,88 e una lunghezza di MT. 5,50 risulta tagliato tanto da permette la veduta su entrambi i piani, al piano primo risulta recintato con una ringhiera in ferro zincato di adeguate dimensioni.

Il fabbricato all'esterno ha una larghezza di **MT. 12,40** e una lunghezza di **MT. 17,30**, con una **S.C. di MQ. 214,52** e una volumetria di **MC. 1.287,12**, l'altezza esterna minima è di **MT. 6,00** alle estremità, max di **MT. 7,00 al centro**, inoltre ha un'area scoperta a disposizione di **MQ. 1.188,14**.

Strutturalmente è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., plinti in c.a., pilastri in c.a. e pilastri in ferro zincato bullonate su delle piastre in ferro affogate nei plinti di fondazione, il solaio d'interpiano e in lastre di c.a.p., la struttura portante in pilastri di ferro zincato, con sovrastante capriate bullonate più ripartitori ortogonali, formano una copertura a due falde con sovrastante lastre ondulate in fibrocemento. L'intera struttura risulta tamponata con blocchetti di cemento da 20x20x40 intonacata all'esterno e all'interno con intonaco al civile.

I tramezzi al piano primo tra i due locali sono in cartongesso, mentre quelli del bagno sono in forati 8x15x30, i pavimenti sono in quadroni di cemento del tipo industriale su tutto il fabbricato, nel bagno risulta placcata soltanto una parte delle parete della doccia.

Il portone d'ingresso è in struttura zincata pannellato scorrevole sulla facciata, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio laccato.

Gli impianti elettrici all'interno del fabbricato sono del tipo industriale eseguiti con canalette esterne.

Gli impianti idrici e fognari sono funzionanti e collegati alle rete pubblica.

Catastalmente il fabbricato è censito al catasto fabbricati del Comune di Olbia nel modo seguente:

Foglio 32 mappale 472 sub 3 – Zona Cens. 1 Cat. D/1 R.C. €. 2.280,00 – Zona Industriale Sett. 5 SNC piano T-1;

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 (intero).

B.C.N.C. (bene comune non censibile ai sub 2 e 3 del foglio 32 mappale 472) Foglio 32 mappale 472 sub 4

Nell'area del lotto il fabbricato è posizionato sulla parte NORD – EST la quale ne delimita i confini per tutti del fabbricato.



RIEPILOGO LOTTI

I beni, risultano vendibili singolarmente nei lotti di cui al prospetto che segue:

LOTTO 1

Fabbricato in Via REDIPUGLIA ai civici 13 – 13/A – 13/B – 13/C, nel Comune di Olbia (SS) – distinto al NCEU al F. 36 mappale 3571 Sub. 3 e sub 5.

V = €. 446.500,00

Diconsi EURO quattrocentoquarantaseimilacinquecento/00

LOTTO 2

Opificio in ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL ai civici 27 – 29, nel Comune di Olbia (SS) – distinto al NCEU al F. 32 mappale 472 Sub. 2, più ingresso comune distinto in catasto fabbricati come B.C.N.C. al Foglio 32 mappale 472 sub 4.

V = €. 1.670.000,00

Diconsi EURO unmilione seicentoseptantamila/00

LOTTO 3

Capannone in ZONA INDUSTRIALE SETTORE 5 - VIA SENEGAL al civico 25 -, nel Comune di Olbia (SS) – distinto al NCEU al F. 32 mappale 472 Sub. 3, più ingresso comune distinto in catasto fabbricati come B.C.N.C. al Foglio 32 mappale 472 sub 4

V = €. 304.000,00

Diconsi EURO trecentoquattromila/00

C. Conclusioni

Il sottoscritto perito estimatore, a conclusione della relazione di perizia integrativa, nel ringraziare la S.V. I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.

Tempio Pausania lì, 28 aprile 2022

