

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
PROVINCIA DI SASSARI**

Tribunale di Tempio P.
Depositato il 5-8-04

da
IL CANCELLIERE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 100/00

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA

Incarico del 20/Aprile/2004
Prossima udienza 07/Giugno/2005

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. Alessandro DI GIACOMO

CREDITORE PROCEDENTE : [REDACTED]

DEBITORE : [REDACTED]

DIFENSORE DEL CREDITORE PROCEDENTE : Avv. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : Geom. Andrea SCANU



In data 20/Aprile/2004, il Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. Alessandro DI GIACOMO, conferiva incarico, previo giuramento di rito, allo scrivente Geom. Andrea SCANU, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2316, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Sant'Antonio di Gallura (SS) – Via Principe Umberto n° 5 – tel. 079/669035, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'Esecuzione Immobiliare n° 100/00, promossa da [REDACTED]. contro i Signori [REDACTED].

In occasione del predetto conferimento d'incarico mi vennero sottoposti i seguenti quesiti:

QUESITO n° 1

“DESCRIVA IL C.T.U. L'IMMOBILE PIGNORATO (COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO), CON RELATIVA SUPERFICE IN MQ., CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI E LORO CORRISPONDENZA O MENO CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO”.

QUESITO n° 2

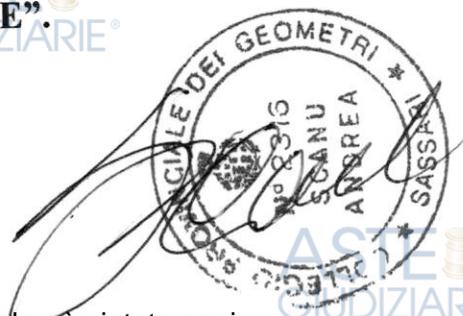
“DICA IL C.T.U. SE GLI IMMOBILI RISULTANO ACCATASTATI E, IN CASO NEGATIVO, DETERMINARE IL COSTO DEL RELATIVO ACCATASTAMENTO”.

QUESITO n° 3

“INDICHI IL C.T.U. LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE, IN CASO NEGATIVO, ACCERTI IL COSTO DELLA RELATIVA SANATORIA OVE POSSIBILE”.

QUESITO n° 4

“INDICHI IL C.T.U. SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO E L'EVENTUALE TITOLO DELL'OCCUPAZIONE”.



QUESITO n° 5

“DICA IL C.T.U. IL VALORE DELL’IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA USATO”.

QUESITO n° 6

“INDICHI IL C.T.U. LA POSSIBILITA’ DI VENDERE IN UNO O PIU’ LOTTI (IN QUESTO CASO INDICARE I VARI LOTTI CON IL VALORE DI CIASCUNO)”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 04/Maggio/2004, previo avviso formulato alle parti, alle ore 10,00 in Comune di Olbia (SS) località Poltu Quatu, e più precisamente in Via Modena “Cooperativa Terranova”, presso l’unità immobiliare oggetto di accertamento, io sottoscritto Geom. Andrea SCANU, C.T.U. incaricato, davo inizio alle operazioni peritali riscontrando ed accertando quanto segue :

QUESITO n° 1

“DESCRIVA IL C.T.U. L’IMMOBILE PIGNORATO (COMUNE, LOCALITA’, VIA, NUMERO CIVICO), CON RELATIVA SUPERFICE IN MQ., CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI E LORO CORRISPONDENZA O MENO CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO”.

Trattasi di un’immobile adibito a civile abitazione, costituito da n° 2 livelli fuori terra oltre a giardino di pertinenza su entrambi i fronti, facente parte di un complesso residenziale di case a schiera, denominato “Cooperativa Terranova”, ubicato come precedentemente esposto in Comune di Olbia, Via Modena.

Lo stesso immobile, contraddistinto all’interno dell’Edificio B con il n° 29, risulta così costituito :

PIANO TERRA

Il piano terra con destinazione d’uso civile abitazione, risulta costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori :

- Soggiorno/Pranzo
- Cucina
- Wc
- Veranda coperta



ASTE GIUDIZIARIE®
- Veranda coperta

Dal punto di vista planimetrico i predetti vani, pertinenze e/o accessori, risultano avere, valutate a norma del D.M. 10/05/1977 le seguenti dimensioni :

- Soggiorno/Pranzo Mq. 31,46
- Cucina " 9,42
- Wc " 2,15
- Veranda coperta " 12,87
- Veranda coperta " 10,35

La superficie lorda del piano terra risulta di mq. 56,25, l'altezza utile interna è di mt. 2,70, mentre la volumetria è pari a mc. 196,82.

PIANO PRIMO

Il piano primo, in diretta comunicazione con il piano terra tramite scala interna, risulta costituito dai seguenti vani, pertinenze e/o accessori :

- Letto
- Letto
- Letto
- Disimpegno
- Wc
- Ripostiglio
- Veranda



Dal punto di vista planimetrico i predetti vani, pertinenze e/o accessori, risultano avere, valutate a norma del D.M. 10/05/1977 le seguenti dimensioni :

- Letto Mq. 15,24
- Letto " 14,25
- Letto " 10,54
- Disimpegno " 5,15
- Wc " 6,00
- Ripostiglio " 0,90
- Veranda " 10,35

La superficie lorda del piano primo risulta di mq. 69,75, l'altezza utile interna è di mt. 2,70, mentre la volumetria è pari a mc. 188,32.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Dal punto di vista costruttivo l'unità anzi descritta risulta avere le seguenti caratteristiche :

- Fondazioni di tipo continuo in conglomerato cementizio armato ;
- Struttura di elevazione costituita da muratura in blocchi di cls e struttura portante interna in pilastri e travi di cemento armato ;
- Struttura orizzontale del tipo prefabbricato con travetti aventi fondello in laterizio superiore traliccio in ferro, interposizione di elementi in laterizio forato (pignatte) dell'altezza presunta di cm. 16, impermeabilizzazione e manto finale in tegole curve ;
- Tavolati di divisione interna e rifodere perimetrali in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie di cm. 8x15x30 spess. cm. 8, disposti in foglio e legati con malta cementizia ;
- Pavimentazione interna in ceramica colore marrone con piastrelle aventi dimensioni unitarie di 30x30 ;
- Pavimentazione esterna (verande) con mattoni uguali a quelli utilizzati per la pavimentazione interna ;
- Pavimentazione servizio igienico in ceramica di colore bianco e formato cm. 20x20, mentre il rivestimento fino ad un'altezza di cm. 200 è sempre di colore bianco con formato cm. 25x20 ;
- Battiscopa in ceramica formato cm. 8x30 ;
- Soglie di porte e finestre in travertino ;
- Rivestimento pareti cucina con piastrelle di ceramica colore marrone chiaro, aventi dimensioni unitarie di cm. 20x20 fino ad un'altezza di cm. 160 ;
- Rivestimento scala interna in legno ;
- Intonaci interni del tipo civile ;
- Tinteggiatura interna del tipo civile colore bianco ;
- Porte interne in legno ;
- I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie ;
- Impianto elettrico sotto traccia con utilizzatori tipo TICINO ;
- Impianto idrico sotto traccia con adduzione alla condotta comunale ;
- Impianto fognario sotto traccia, confluyente verso il collettore comunale ;
- Intonaci esterni del tipo civile ;





- Tinteggiatura esterna con materiale tipo quarzo colore giallo chiaro ;
- Infissi esterni in legno, completi di tapparelle esterne in plastica ;

L'unità immobiliare di cui trattasi, adibita come precedentemente esposto a civile abitazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Infatti, da un attento esame non denota a vista, segni particolari che possano far desumere problematiche inerenti fenomeni di dissesto statico e/o strutturale.

In virtù di quanto precedentemente esposto appare evidente che, sia i materiali utilizzati per la costruzione che la relativa posa in opera degli stessi è stata oltremodo idonea.

QUESITO n° 2

“DICA IL C.T.U. SE GLI IMMOBILI RISULTANO ACCATASTATI E, IN CASO NEGATIVO, DETERMINARE IL COSTO DEL RELATIVO ACCATASTAMENTO”.

Per quanto riguarda il quesito n° 2, effettuate le indispensabili verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta accatastato, e gli sono stati attribuiti i seguenti identificativi catastali :

N.C.E.U.

- Comune Censuario di Olbia
- Partita n° 11380
- Foglio n° 43
- Mappale n° 696
- Sub. n° 11
- Zona censuaria : 1
- Vani : 7,5
- Busta Mod. 58 : n° 3860
- Ubicazione : Via Modena Piano T e 1° Interno n° 29 Edificio B
- Categoria : A/3
- Classe : 1°
- Rendita : Euro 522,91
- Intestazione : Cooperativa Edilizia Terranova S.r.l.

Si precisa che i dati catastali precedentemente evidenziati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

QUESITO n° 3

“INDICHI IL C.T.U. LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE, IN CASO NEGATIVO, ACCERTI IL COSTO DELLA RELATIVA SANATORIA OVE POSSIBILE”.

In relazione al quesito n° 3, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indispensabili ricerche e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia.

Dai predetti accertamenti si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di accertamento, è stata edificata in virtù della Concessione Edilizia n° 660/82 del 24/Novembre/1982, rilasciata alla Cooperativa Terranova. con sede in Olbia.

Successivamente sono state rilasciate due Concessioni Edilizie in variante che hanno interessato lo stesso Complesso Immobiliare, e si tratta della n° 83 del 24/Febrero/1983 e la n° 263 del 15/Giugno/1984.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è conforme alle predette autorizzazioni amministrative.

QUESITO n° 4

“INDICHI IL C.T.U. SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO E L'EVENTUALE TITOLO DELL'OCCUPAZIONE”.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/Maggio/2004 in relazione all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile è risultato essere occupato dai [REDACTED] in qualità di proprietari.

QUESITO n° 5

“DICA IL C.T.U. IL VALORE DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA USATO”.

Relativamente al caso specifico in esame, il metodo di stima cui si può ricorrere, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA.

Consiste nel comparare il fabbricato da valutare con quelli di prezzo noto a mezzo di parametri, che possono essere tecnici (metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadri, numero dei vani) o economici (canone, reddito imponibile).

A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione dei fabbricati di prezzi noti in modo che la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme per condizioni, sia intrinseche che estrinseche.

Oltre a ciò, i prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri assunti a base della comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.



ASTE GIUDIZIARIE®
Disponendo dei dati necessari, la stima si risolve con la seguente espressione :

$$V_x : P_{cx} = E V_c : E P_c$$

da cui :

$$V_x = \frac{E V_c P_{cx}}{E P_c}$$

dove :

V_x = probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima ;

P_{cx} = parametro fabbricato oggetto di stima ;

$E V_c$ = sommatoria dei prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare.

Molto spesso i fabbricati di cui sono noti i prezzi non sono comparabili per mancanza di analogia con i fabbricati di cui si vuole conoscere il valore.

In tal caso si scelgono, tra i fabbricati di prezzi noti, quelli più simili tra loro.

Pertanto :

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia di valutazione ;

Accertate le caratteristiche costruttive, nonché l'attuale stato di manutenzione e di conservazione dell'unità anzi descritta ;

Premesso che il criterio di stima utilizzato è la STIMA COMPARATIVA DIRETTA, si valuta l'immobile oggetto di perizia come segue :

Unità adibita a civile abitazione composta di n° 2 piani fuori terra, comunicanti tra loro tramite scala interna, compreso giardino di pertinenza.

- Piano Terra	
Mq. 56,25 x Euro 900,00/Mq	= Euro 50.625,00
- Piano Primo	
Mq. 69,75 x Euro 1.000,00/Mq	= Euro 69.750,00
- Verande coperte (Piano Terra)	
Mq. 23,22 x Euro 500,00/Mq	= Euro 11.610,00
- Veranda scoperta (Piano Primo)	
Mq. 10,35 x Euro 300,00/Mq	= Euro 3.105,00

TOTALE

Euro 135.090,00

(Centotrentacinquemilanovanta/00).



QUESITO n° 6

“INDICHI IL C.T.U. LA POSSIBILITA' DI VENDERE IN UNO O PIU' LOTTI (IN QUESTO CASO INDICARE I VARI LOTTI CON IL VALORE DI CIASCUNO”.

Da quanto precedentemente esposto, nonché da quanto rilevabile dagli allegati elaborati grafici, appare evidente che lo stesso immobile debba essere venduto in un'unica soluzione.

Valore dell'immobile Euro 135.090,00 (Centotrentacinquemilanoventa/00).

Avendo pertanto risposto ai quesiti sottoposti all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Sant' Antonio di Gallura, li 02/Luglio/2004

IL C.T.U.
Geom. Andrea SCANU

- Allegati : 1) Documentazione Grafica
2) Documentazione Catastale
3) Documentazione Fotografica
4) Richiesta liquidazione compensi

