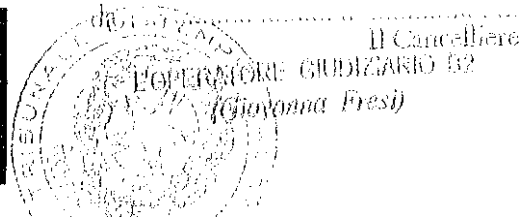


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Deposito il 28 DIC 2004

Studio Tecnico Geom. Nicolino Spano  
vfrt C. Menotti 11°1 - 07034 PERFUGAS (SS)  
Tel/Fax 079/564596  
Cod. Fiscale SPNNLN43C26G450C P.IVA: 00204870901



## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA n° 50/01 R.G.ES.**

*PROCEDENTE*

:



*CONTRO:*



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- PROSECUZIONE: UDIENZA 11/10/2005 -

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

- Geom. Nicolino SPANO -

Handwritten signature of Geom. Nicolino Spano. Below the signature is a circular official stamp, partially obscured by the signature, with some illegible text inside.

## Tribunale di Tempio Pausania



**Oggetto:** Proc. Esec. n. 50/01 R.G.ES.

Promossa da [REDACTED]

PREMESSO

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- che all'udienza del 08-06-2004 io sottoscritto Geom. Nicolina Spano, libero professionista, con studio in Perfugas via C. Menotti n.1, sono stato nominato C.T.U. alla causa di cui all'oggetto;
- che dopo il giuramento di rito il Sig. Giudice mi affidava l'incarico ponendo i seguenti quesiti:
  - 1- Descriva l'immobile pignorato indicando il Comune, la Località, la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq., confini dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
  - 2- dica se l'immobile risulta accatastato e, in caso negativo, provveda all'accatastamento, ovvero provveda alla definizione della pratica qualora essa sia già stata avviata, acquisendo gli estremi catastali definitivi;
  - 3- verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso negativo, quantifichi il costo per la relativa sanatoria, ove possibile;
  - 4- indichi se l'immobile è libero o occupato e l'eventuale titolo dell'occupazione;
  - 5- determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio (o criteri) di stima;
  - 6- verifichi la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest'ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi;
  - 7- predisponga un prospetto riassuntivo con l'indicazione delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato per il periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino all'attualità.
- che il Giudice ha concesso termine al C.T.U. in giorni 180 per il deposito della relazione peritale.

CONSIDERATO

- che il giorno 15/07/2004 alle ore 18,00 così come comunicato, con raccomandate AIR inviate all'Avvocato procedente e all'esecutata, ho dato inizio alle operazioni peritali in loco, presso l'immobile indicato nell'atto di pignoramento: *"Lotto di terreno in comune di Viddalba (ex Aggius), in catasto al fog/io 85 mappale 506 di mq. 574, intestato a,,*

██████████ nata a Aggius il 30/07/1944", sul quale è stato edificato un fabbricato adibito ad attività commerciale (bar, ristorante, pizzeria, albergo);

- che sul posto ho trovato la Sig.ra ██████████, la quale mi ha fornito una serie di dati e informazioni circa lo stato dell'immobile;

- che in più occasioni ho proceduto ad ulteriori sopralluoghi, effettuando accertamenti, rilievi e verifiche ed acquisendo dati ed elementi utili ai fini dell'espletamento dell'incarico;

- che ho effettuato visure e controlli presso l'Ufficio del Territorio di Sassari, presso la Conservatoria dei RR.LL e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Viddalba;

#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

effettuate le indagini di mercato e le consultazioni di rito, alla luce della documentazione e degli elementi acquisiti e confrontati con gli atti di causa mio possesso, espongo:

#### Quesito n. 1

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un fabbricato composto da piano terra, piano primo e sottotetto, ubicato nel centro abitato di Viddalba - con ingresso principale prospiciente la via Lena, confinante nell'insieme con citata via, via Deledda per due lati e proprietà privata (vedi Estratti di mappa -ALL.A").

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti identificativi catastali: Comune di Viddalba - foglio 85 mappale 506, riferiti ad un lotto di terreno di mq.574 (nella visura catastale mq.575), mentre in realtà il \_del numero citato è stato edificato un fabbricato adibito a bar-ristorante al piano terra e al primo piano ad albergo, come risulta annotato anche nella visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania.

Si precisa altresì che il lotto del terreno, sopra citato, è stato frazionato, originando 3 nuove particelle con i seguenti dati:

- **Foglio 85 mappale 1830 di mq.404**, area su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto, di proprietà dell'esecutata;

- **Foglio 85 mappali 1831 e 1832**, della superficie complessiva di mq.171, acquisita dal Comune per la realizzazione e allargamento di strada pubblica, seppure catastalmente ancora intestati all'esecutata.

Dopo l'avvenuto accatastamento, i dati catastali attuali sono:

N.C.U. Foglio 85 mappale 2244 sub I e 2 (vedi Visure - ALL"B").

Nel complesso l'intera struttura presenta un precario stato di manutenzione e conservazione: Necessita di interventi edilizi ordinari e straordinari, sia per il recupero strutturale che per quello igienico-sanitario.

**Piano Terra** - I locali ubicati al piano terra sono utilizzati dalla esecutata e dai propri figli, nell'esercizio dell'attività di bar-pizzeria-ristorante.

Le caratteristiche costruttive sono: I pavimenti in marmette di marmo "Trani"; gli infissi interni in legno; gli infissi esterni, parte in legno (finestre) con avvolgibili in pvc e parte in alluminio anodizzato (ingressi sala ristorante e bar); la cucina e gli accessori sono rivestiti in piastrelle di ceramica per una altezza di ml.1,50, mentre le pareti della sala ristorante sono rivestite in legno "perlinato" fino all'altezza di ml.2,00

La tinteggiatura è carente, gli impianti igienico-sanitario sono in stato precario e l'impianto elettrico, pur funzionante, non è a norma.

**Piano Primo** - Nel piano primo, al quale si accede attraverso un ingresso e un vano scala (indipendenti dai locali del piano terra), sono dislocate n°9 camere di cui 8 con servizio inteno, un corridoio e tre verande, attualmente questi ambienti sono inutilizzati per carente stato. di manutenzione; necessitano infatti di opere di ristrutturazione straordinaria, considerato che l'umidità è presente ovunque; gli intonaci e la tinteggiatura sono cadenti; gli impianti (igienico-sanitario ed elettrico) sono in pessimo stato; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica; gli infissi interni in legno tamburato; gli infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Sovrastante il piano primo è ubicato un piano sottotetto, il quale, avendo le altezze interne fra il piano solaio e il tetto, notevolmente al di sotto di quelle prescritte per l'abitabilità, può essere utilizzato solamente come locale di sgombero di pertinenza dello stesso piano primo, senza un valore commerciale specifico.

## **Quesito n. 2**

Il fabbricato oggetto di stima non risultava accatastato, per cui, ho provveduto all'inserimento nel N.C.U., come risulta dalla ricevuta di avvenuta denuncia e la relativa copia della pratica di accatastamento allegata alla presente (All."C").

## **Quesito n.3**

La costruzione è conforme al progetto di cui alla Licenza Edilizia Prot.n°187 rilasciata dal comune di Viddalba in data 07/04/1976 e successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n°1/81 del 02/02/1981.

#### **Quesito n.4**

L'intero fabbricato è occupato dalla [REDACTED] e dai propri figli: il piano terra è adibito a bar-ristorante-pizzeria in attività; nel piano primo sono ubicate 9 camere di cui 8 con bagno interno, arredate, ma non utilizzate; il sottotetto, al quale non si è potuto accedere, è utilizzato come locale di sgombero.

#### **Quesito n.5**

Seguendo il criterio della stima diretta comparativa, nell'elaborazione del processo logico, ho tenuto conto di una serie di parametri ed in particolare: della vetustà, delle condizioni del bene, della tipologia della costruzione, dei materiali usati, dell'esposizione, delle strade di accesso, dell'ubicazione rispetto ai centri commerciali e ai servizi e soprattutto del locale mercato immobiliare per immobili con destinazione simile, che mi hanno consentito di attribuire, in scienza e coscienza, agli immobili sopra citati, comprese le pertinenze, la seguente valutazione:

- **Unità immobiliare, ubicata al piano terra, destinata a bar-ristorante-pizzeria, compresa l'incidenza dell'area antistante di pertinenza (10%)**

Complessivamente mg. 226 x € 425,00 al mg = € 96.050,00

- **Unità immobiliare ubicata al piano 1°, costituita da 9 camere e servizi, verande, (25%) e area di pertinenza (10%)**

Complessivamente mg. 232 x € 410,00 al mg.=€ 95.120,00

**VALORE DELL'INTERO € 191.170,00 (euro centonovantunomilacentosettanta/00)**

#### **Quesito n.6**

Con qualche accorgimento di ordine tecnico, naturalmente previa concessione o autorizzazione edilizia e amministrativa, è possibile suddividere l'intero fabbricato in due unità immobiliari. La vendita può effettuarsi in unica soluzione, considerata la destinazione affine delle due unità, oppure in due lotti distinti, così come da accatastamento.

#### **Quesito n.7**

Non si procede alla redazione del prospetto delle iscrizioni e trascrizioni, considerato che il pignoramento citato, è l'unica annotazione in essere, per cui si allega direttamente la nota della Conservatoria <lei RR.II. di Tempio Pausania (All."D")



**conclusioni**

Ritenendo in base alle su esposte considerazioni di aver compiutamente evasol'incarico affidatomi, rimetto la presente perizia in triplice copia di cui una in bollo, corredata dagli allegati "A", "B", "C" e "D", oltre quella a suo tempo prelevata dal fascicolo d'ufficio, restando a completa disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento,

Perfugas li 29/11/2004

H.C.T.U.  
- Geom. Nicolino Spano