

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE CIVILE [REDACTED]

Esecuzione n° 90/04 – Olbia

[REDACTED]

C.T.U. Ing. Davide Molinari- [REDACTED]

---

Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Di Giacomo

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Ing. Davide Molinari

---

[REDACTED] ERI  
SARI  
[REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Davide Molinari, nato a [redacted] residente ad [redacted] in via [redacted] con studio professionale in Olbia in via [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari con il n° [redacted] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, avendo ricevuto nell'udienza del 02/12/2008, dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Barbara Cavallo, l'incarico per lo svolgimento delle operazioni peritali nell'esecuzione promossa da [redacted] (creditore procedente) contro [redacted] (debitori), previo giuramento di rito, recita quanto segue:

### OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel giorno 10/12/2008 nel proprio studio sito in Olbia via [redacted] hanno riguardato gli immobili ubicati nel comune di Olbia, così definiti:

-appartamento al piano terra distinto nel catasto fabbricati al foglio 41 particella 252 sub.6 ubicato tra via Virgilio al n.24 e via Tasso.

Subito dopo aver ricevuto l'incarico le operazioni peritali sono state sospese essendo stato informato dall'avvocato della parte creditrice che era in corso un nuovo accertamento dei beni effettivamente pignorabili.

In data 01/09/2009 l'avvocato della parte creditrice ha comunicato al sottoscritto che l'unico bene pignorabile è lo stabile in oggetto.

Eseguito uno studio preliminare del fascicolo per la verifica dei documenti ipocatastali e verificata la congruità degli stessi, in data 03 Settembre 2009 alle ore 10, a seguito di accordi presi con il sig. [redacted]

[redacted] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, è stato eseguito un sopralluogo nell'immobile sottoposto a pignoramento alla presenza del comproprietario sig. [redacted] senza poter accedere all'interno poiché il sig. [redacted] dichiarava di non disporre delle chiavi.

Alle ore 10,30, non potendo procedere oltre per i motivi di cui sopra ho chiuso le operazioni.

Il giorno 25 gennaio 2010, a seguito di nuovo intervento da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania si è proceduto ad un sopralluogo all'interno degli appartamenti pignorati rilevandone lo stato di consistenza e le condizioni statiche, nonché tutti gli altri elementi necessari per compilare la perizia di stima.

Dall'esame delle visure catastali aggiornate si riscontravano delle anomalie relative sia ai dati identificativi dell'immobile, che a quelli relativi ai proprietari intestati.

Si riscontravano pertanto alla stessa data, dalle visure catastali, due situazioni diverse relative allo stesso immobile.

Una visura identificava l'immobile al foglio 41 mappale 252 sub.6 categoria A/3 classe 2- vani 7-rendita euro 578,43 intestato a :

[redacted]

proprietà per ¼

[redacted]

proprietà per ¼

[redacted]

proprietà per ¼

[redacted]

proprietà per ¼

[redacted]

una seconda visura relativa allo stesso immobile, sempre alla stessa data, identificava lo stesso al Foglio 41 mappale 252 sub.4 categoria A/4 classe 1- vani 3,5-rendita euro 177,14 e mappale 252 sub.5 categoria A/4 classe 1 -rendita 227,76 intestati entrambi a :

[REDACTED]

proprietà per 1/2

[REDACTED]

usufrutto per 1/6

[REDACTED]

proprietà per 1/4

[REDACTED]

proprietà per 1/8

[REDACTED]

proprietà per 1/8

[REDACTED]

proprietà per 1/8

Con nota trasmessa via Fax in data.17/02/2010 il sottoscritto informava il sig. Giudice dell'Esecuzione dell'errata situazione catastale, ricevendo contestualmente l'autorizzazione ad apportare presso l'Agenzia del Territorio di Sassari le necessarie variazioni catastali.

Le variazioni successivamente apportate consentono ora di identificare esattamente il bene come riportato nei quesiti che seguono.

#### RISPOSTE AI QUESITI

##### QUESITO UNO-“Identificazione del bene”

Unità immobiliare al piano terra con ingresso in via Tasso e via Virgilio nel centro abitato di Olbia identificato catastalmente al foglio 41 mappale 252 sub.6

-diritti pari ad 1/4 della piena proprietà dell' unità immobiliare.

-Il bene è pignorato per intero

##### QUESITO DUE-“ Descrizione del bene”

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Olbia con prospetti su via Virgilio al numero civico 24 e su Via Tasso.

Nel Piano di Fabbricazione vigente è inserito in zona B.

Nella zona circostante sono presenti tutti i servizi primari e secondari.

L'appartamento è ubicato al piano terra, con due ingressi da via Virgilio e da via Tasso.

Da diversi anni non è più abitato.

E' composto da una camera adibita a suo tempo a camera da pranzo, da 1 cucina, da 3 camera da letto, da 4 ripostigli, da 2 W.C, e da due ambienti che fungevano da ingresso e corridoio, da un cortiletto, per un totale di 7 vani catastali.

Superficie lorda mq.212.00

Superficie calpestabile mq161.00

Le murature perimetrali sono composte in alcune parti da cantonetti di granito e malta, in altre da blocchetti di cemento e sabbia legati con malta cementizia.

Gli intonaci sono in buona parte fatiscenti e soprattutto in corrispondenza del pavimento presentano grosse macchie di umidità determinate dalla risalita dell'acqua salmastra dalle fondazioni.

[REDACTED]

Anche le tinteggiature risentono dello stesso fenomeno, accentuato dalla mancata aerazione dei locali. protrattasi per lungo tempo, che ha determinato l'insorgenza di muffe su tutte le pareti e nelle solette. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, alcuni in uno stato di notevole degrado, altri completamente fatiscenti;

I pavimenti sono stati eseguiti con piastrelle di vecchio tipo "cemento e sabbia"; al momento attuale sono in completo stato di abbandono, ricoperti da polvere e sporcizia di vario genere.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica, completamente fatiscenti ed in uno stadio di degrado molto avanzato come tutto il resto dello stabile.

Gli unici impianti presenti sono quelli idrico, elettrico e fognario, tutti assolutamente inutilizzabili per lo stato di degrado e per il tipo di materiali usati a suo tempo, non più rispondenti alle norme vigenti.

Anche i servizi sono assolutamente inadeguati sia dal punto di vista igienico-sanitario, che da quello della qualità dei sanitari e degli accessori, ormai completamente usurati o distrutti.

Lo spazio circostante, non pubblico, è costituito da un cortiletto di pochi metri quadri, pavimentato in cemento.

QUESITO TRE "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

I dati catastali attuali non coincidono con quelli del primo pignoramento in quanto in detto pignoramento gli immobili erano stati così evidenziati:

PER LA QUOTA DI 1/8 DELLA PIENA PROPRIETA' DI [REDACTED]

In Olbia, immobile distinto al N.C.E.U. al F. 41 Mappale 252

In Olbia, immobile distinto al N.C.E.U. Al F.41 Mappale 526

CIASCUNO PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA':

In Olbia, terreno distinto al N.C.T al F.46 Mappale 487 di mq.1.700 (ex F.46 Mappale 477/B)

In Olbia, terreno distinto al N.C.T al F.46 Mappale 488 di mq.245 (ex F.46 Mappale 478/B)

In Olbia, terreno distinto al N.C.T al F.46 Mappale 479 di mq.873 (ex F.46 Mappale 479/A)

In Olbia, terreno distinto al N.C.T al F.26 Mappale 1380 di mq.1.459 (ex F.26 Mappale 69/U)

Allo stato attuale il pignoramento è stato ridotto al solo immobile distinto catastalmente nel F.41 Mappale 252 e 526 che a seguito della soppressione e fusione delle due particelle originarie e delle variazioni apportate dal sottoscritto risulta attualmente identificato nel N.C.E.U al Foglio 41 Particella 252 sub.6

QUESITO QUATTRO- "Accatastamento"

L'immobile risulta accatastato.

QUESITO CINQUE- "Destinazione urbanistica"

Trattasi di fabbricati, pertanto non si rende necessario acquisire il certificato di Destinazione Urbanistica.

[REDACTED]

QUESITO SEI- "Conformità alla normativa-sanabilità"

L'immobile non è conforme alla Licenza Edilizia n. 290 del 4/08/1965 e 457 del 1/12/1965 essendo state apportate piccole modifiche interne che hanno determinato una diversa distribuzione degli ambienti. E' sanabile con richiesta di concessione in sanatoria, trattandosi di opere interne di modesta entità.

QUESITO SETTE- "Divisione in lotti"

Nella situazione attuale, anche se esistono due ingressi separati, non è consigliabile procedere ad una vendita in lotti.

QUESITO OTTO- "divisibilità in natura"

Si reputa possibile una tale eventualità.

QUESITO NOVE- "Stato del bene"

L'immobile è in piena proprietà (pari ad 1/4) del signor [redacted] ed è attualmente disabitato ed inutilizzato.

QUESITO DIECI- "Regime vincolistico"

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ANNOTAZIONE CONTRO del [redacted]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Via Limbara,1 Repertorio 157/2004 del 11/03/2004

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-CANCELLAZIONE

Formalità di riferimento iscrizione n.1818 del 1995.

2) ANNOTAZIONE CONTRO del [redacted]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Via Limbara,1 Repertorio 157/2004 del 11/03/2004

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-CANCELLAZIONE TOTALE

Formalità di riferimento iscrizione n.1206 del 1991

3) ANNOTAZIONE CONTRO del [redacted]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Via Limbara,1 Repertorio 157/2004 del 11/03/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in Olbia (OT)

Formalità di riferimento iscrizione n.187 del 1995

[redacted]

4) ANNOTAZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 240943 del 20/10/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in Olbia (OT)

Formalità di riferimento iscrizione n.187 del 1995

5) ANNOTAZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 200626 del 06/10/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in Olbia (OT)

Formalità di riferimento iscrizione n.1079 del 1994

6) ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 44/94 del 14/09/1944

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Olbia (OT)

Formalità di riferimento iscrizione n.187 del 1995

7) ANNOTAZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 92265/25408 del 18/05/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in Olbia (OT)

Formalità di riferimento iscrizione n.1079 del 1994

8) ANNOTAZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 816 del 30/06/2009

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in Olbia (OT)

Formalità di riferimento iscrizione n.8395 del 2004

Vincoli:

Condominio: non esiste condominio

Non risultano altri vincoli

QUESITO UNDICI- "Determinazione del valore"

Metodo di stima - STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

[REDACTED]

Affinché la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che:

1) esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili - altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc.

Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari, alle stazioni; l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas e di acqua potabile; l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie; in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

2) di questi fabbricati simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto;

3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto. Si tiene conto pertanto del valore medio a metro quadro.

Nel caso specifico viene preso in esame uno o più stabili della zona che presentino le medesime condizioni estrinseche e dotati di condizioni intrinseche tali da renderlo immediatamente commerciabile. In questo caso si assume come parametro di riferimento il prezzo di euro 2.000,00 (Duemila/00) a mq adottato nelle contrattazioni di compravendita nella zona, per immobili simili a quello oggetto della presente stima. Il valore estremamente modesto del cortiletto viene considerato all'interno del parametro di riferimento. Considerate le condizioni attuali dello stabile, questo parametro deve essere decurtato della spesa, a metro quadro, necessaria per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione affinché lo stabile possa essere comparabile con quelli presi in esame. Da una stima dettagliata relativa al costo degli interventi di risanamento e ristrutturazione dello stabile, ivi comprese tutte le opere di impermeabilizzazione, isolamento termico e acustico, rifacimento di pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti di riscaldamento e idrico fognari, nuove tinteggiature e quanto altro occorrente per rendere il locale perfettamente agibile nel rispetto delle norme vigenti, è scaturita una spesa di 233.200,00 euro pari ad un costo a metro quadro di euro 1100,00.

Il valore da attribuire allo stabile nello stato in cui si trova sarà ottenuto da:

valore stimato a metro quadro di superficie lorda di immobili simili in stato d'uso ottimale;	= euro	2.000,00
spese da sostenere per ottenere il medesimo stato d'uso	= euro	<u>-1.100,00</u>
Valore a metro quadro da attribuire allo stabile nello stato attuale	= euro	900,00
Superficie lorda unità immobiliare distinta con il sub.6	= mq.	212,00
Valore unità immobiliare	= mq 212,00 *900,00 = euro	190.800,00

Valore della quota di 1/4 = 190.800,00:4 = euro 47.700,00

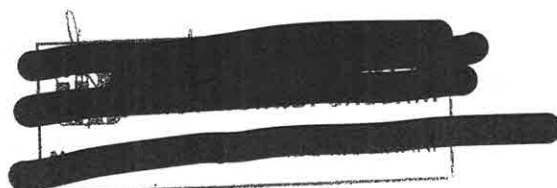
(diconsi euro quarantasettemilasettecento/00)

referito all'appartamento distinto al NCEU foglio 41 mappale 252 subalterno 6, diritti pari ad 1/4  
Ritengo pertanto di aver bene assolto l'incarico affidatomi e sottoscrivo la presente perizia.

Olbia, li 12/05/2010

Il C.T.U

Ing. Davide Molinari

A rectangular area containing three thick, horizontal black bars that completely obscure the text underneath, likely representing a redacted signature or stamp.