

STUDIO TECNICO

Geom. Carla Girelli

Via Barcellona, n° 112

07026 OLBIA (SS)

Telefono: 3402892724

e-mail: geom.girelli@gmail.com

pec: carla.girelli@geopec.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

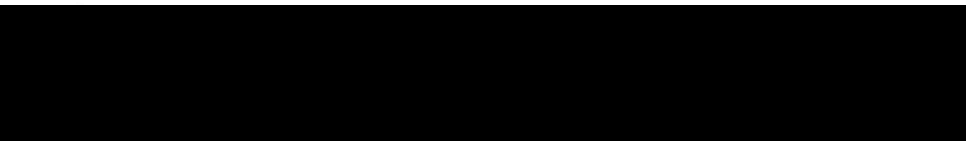
(R.G. 89/2021)

PERIZIA DI STIMA

In data 31 Maggio 2022, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Silvia Campesi, conferiva incarico, previo giuramento di rito telematico, alla scrivente Geom. Carla Girelli, nata a Latina il 29/06/1987, iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n° 3546, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Tempio Pausania, di procedere nelle indagini peritali relative all'Esecuzione Immobiliare n° 89/21 promossa da:

— 4 Mori Sardegna S.r.l.

CONTRO:

— 

Il predetto incarico conferitomi mi indicava (in sintesi) di provvedere:

- 1) *A verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; a predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; ad acquisire le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica;*
- 2) *A fornire un'adeguata descrizione dei beni;*
- 3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato gli immobili e non consentono la loro univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

STUDIO TECNICO GEOMETRI CARLA GIURELLI - VIA BARCELLONA, 112 - 07026 OLBIA (SS) - TEL. 3402892724 - PEC: carla.girelli@geopec.it

raccolta dati si sono svolti alla presenza della sottoscritta geom. Carla Girelli in qualità di C.T.U. incaricato, e alla presenza del rappresentante dell'IVG, Giuseppe Saba, che stilava apposito verbale. Nell'occasione è stata prodotta una copiosa documentazione fotografica sia interna che esterna per cristallizzare i luoghi, come dal Giudice richiesto.

Svolgimento delle attività peritali

Come richiesto dalla Giudice Silvia Campesi nel primo quesito (1) oggetto dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto a verificare tramite ispezione ipotecaria, le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (Allegato 1), che sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 18/07/2006 - Registro Particolare 6555 Registro Generale 9837 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 81619/18338 del 10/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 22/04/2008 - Registro Particolare 761 Registro Generale 4623 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 137894/34651 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
3. TRASCRIZIONE del 22/04/2008 - Registro Particolare 3035 Registro Generale 4624 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 137894/34651 del 11/04/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO;
4. ISCRIZIONE del 22/04/2008 - Registro Particolare 762 Registro Generale 4625 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 137895/34652 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
5. TRASCRIZIONE del 06/07/2021 - Registro Particolare 5037 Registro Generale 7155 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 607/2021 del 04/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Successivamente al sopralluogo dell'11 Novembre 2022 la sottoscritta è in grado di rispondere al secondo quesito (2). L'immobile è in un quartiere residenziale lontano dal centro cittadino, ma non dalle principali vie di comunicazione ed è servito da mezzi pubblici. Fa parte di un complesso familiare ed è disposto al piano secondo, da cui si accede solo tramite una scala esterna.

C.A.B. S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma - Tel. 06/4981111 - Fax 06/4981112 - Email: info@cab.it

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (quesito 7).

Non ci sono spese fisse di gestione non essendoci un condominio costituito (quesito 8).

Il bene pignorato non è divisibile in più lotti (quesito 9).

L'appartamento è attualmente occupato dai proprietari e conviventi (quesito 11-12).

Per quanto concerne l'ultimo quesito (14), 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.

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

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

da cui :

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

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:

- 5) Documentazione Spese
- 6) Documentazione Fotografica
- 7) Richiesta liquidazione compensi