

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mureddu Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 402.863,95	16

INCARICO

All'udienza del 18/11/2021, il sottoscritto Ing. Mureddu Mario, con studio in via caduti del mare, 11 - 08100 - Nuoro (NU), email mureddumario@gmail.com, PEC mario.mureddu@ingpec.eu, Tel. 3294091256, Fax 329 4091256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Teodoro (SS) - VICO DEI SALICI (Coord. Geografiche: 40.818778, 9.683983)

DESCRIZIONE

Immobile sito il località "Lu Impostu" nel Comune di San Teodoro (Nuoro) censito al N.C.E.U. al Foglio 7 MAPP.217, avente consistenza catastale di 11,5 vani.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Teodoro (SS) - VICO DEI SALICI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ottemperanza a quanto richiesto è stata verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. ex 567 2° comma c.p.c. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dello stato dei luoghi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

La villa è disposta su due livelli, all'interno del lotto e confina con altra proprietà (mapp. 84), con accesso sa vico dei salici, come descritto nell'allegato n. 3 estratto di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - piano terra	54,65 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq	2,40 m	Terra
Locale di deposito	79,90 mq	108,90 mq	0,20	21,78 mq	2,40 m	Terra
Loggia	31,70 mq	32,95 mq	0,45	14,83 mq	2,40 m	Terra
Giardino	2234,00 mq	2234,00 mq	0,05	111,70 mq	0,00 m	
Abitazione	110,85 mq	148,40 mq	1,00	148,40 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	34,40 mq	34,40 mq	0,15	5,16 mq	0,00 m	Primo
Veranda	34,25 mq	34,25 mq	0,95	32,54 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				408,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				408,91 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 217 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.722,38 Piano T-1
Dal 05/07/2001 al 08/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 217 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.722,38 Piano T-1
Dal 08/04/2005 al 06/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 217 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.722,38 Piano T-1
Dal 06/07/2006 al 29/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 217 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.722,38 Piano T-1
Dal 06/07/2006 al 29/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 217 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.722,38 Piano T-1
Dal 29/01/2021 al 01/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 217 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.722,38 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	217			A7	1	11,5	285 mq	1722,38 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ottemperanza a quanto richiesto è stata verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. ex 567 2° comma c.p.c. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dello stato dei luoghi.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo del 25/01/2022 si presenta in stato di abbandono, risulta con il cancello di accesso aperto ed il lucchetto rotto da ignoti come risulta dal verbale redatto dal custode giudiziario e si rinviava l'accesso ad altra data. L'accesso avveniva in data 29/06/2022 e l'immobile si presentava al piano terra con le porte aperte e serrature scardinate e i locali in stato di abbandono con diffusi distacchi degli intonaci, presentando evidenti effetti dovuti all'umidità di risalita e necessita di un sostanziale intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Al piano primo si accede dal porticato e una scala interna o da una scala esterna che porta su di una ampia veranda, si presenta in buone condizioni all'interno, gli impianti elettrico e idrico fognario non sono funzionanti. Anche su questo piano è necessario un intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le finiture sono buone, i pavimenti sono in grés, i rivestimenti in grés porcellanato, intonaci di tipo civile. Le porte e le finestre esterne e le persiane sono in legno, le porte interne in legno. Si fa presente che il giardino circostante la villa, risulta in stato di abbandono e necessita di importanti interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

La villa è ubicata all'interno di complesso residenziale esclusivo, caratterizzato dalla presenza di edifici di pregio e risulta far parte del consorzio denominato "consorzio Marina di Lu Impostu".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in una Villa con giardino, che si sviluppa su due piani fuori terra (oltre un livello di copertura in parte calpestabile, con vista sulla costa) e presenta caratteristiche costruttive e rifiniture riconducibili all'epoca originaria della costruzione, iniziata nel 1970. La Villa è realizzata con struttura in muratura e cemento armato, e tamponature in laterizio; la copertura è del tipo tradizionale con struttura in legno e manto in laterizio a coppi di fattura originale. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di bianco con parti in pietra e la scala esterna, posta sul fronte principale, è realizzata in muratura di pietra faccia-vista e gradini in pietra. Una fascia basamentale in pietra faccia-vista riveste parte dei lati sud ed ovest del fabbricato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portafinestra di ingresso in legno impregnato marrone scuro, a vetro semplice e portelloni in legno al piano primo. Al piano terreno sono presenti finestre e porte finestre in legno con vetro singolo e persiane in legno verniciate di color marrone scuro. Una grande porta finestra in metallo verniciato di colore bianco caratterizza il vano che si affaccia sul portico, indicato nella planimetria catastale come cantina e utilizzato come stanza da pranzo. La Villa è caratterizzata da spazi accessori e rese di esterni di pregio: sono presenti un ampio porticato, una loggia con vista panoramica, due grandi terrazze al piano primo, un grande lastrico solare a tetto ed un giardino esclusivo di circa 2400 mq; quest'ultimo è delimitato da un muro in pietra faccia-vista sui lati a confine con altre proprietà e con la strada di accesso. Il giardino è a prato con alcuni alberi di alto fusto e molte piante cespugliose tipiche della macchia mediterranea e risulta allo stato dell'ultima ricognizione in uno stato di trascuratezza evidente. Dal punto di vista prettamente costruttivo, il complesso di cui trattasi presenta struttura portante in muratura e pareti esterne per la maggior parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, con inserzioni in muratura e pietra con archetipi di natura tradizionale come la canna fumaria tronco conica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1973 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sau Antonino - Nuoro	14/07/1973	17763	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	07/08/1973	2480	2204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2003 al 08/04/2005	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Roma	12/06/2003	5459	4211
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2005 al 06/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coco Angela Maria - Nuoro	08/04/2005	8248	2718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/04/2005	3953	2643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2006 al 29/01/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Cirianni Francesco - Arezzo	06/07/2006	4240	2122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/07/2006	7363	4978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2021 al 09/07/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Baldesi Alessandro AREZZO	29/01/2021	27819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/02/2021	1111	860
Dal 09/07/2021	**** Omissis ****	Atto di Pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Uff. Giudiz. Tribunale di Arezzo	16/06/2021	1272	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Arezzo	09/07/2021	7170	5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La societa' **** Omissis ****, a mezzo dei propri curatori fallimentari, ai sensi dell'articolo 107 della legge fallimentare, ha venduto al **** Omissis ****, il quale ha accettato e acquistato, la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) in piena proprieta' di un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, posto in Comune di San Teodoro (Nu), localita' "lu impostu", compreso nel consorzio denominato "consorzio marina di lu impostu", articolato su due livelli (catastalmente, piano seminterrato e piano terreno) oltre lastrico solare a livello della copertura, composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, tre bagni, due disimpegni, atrio e due terrazze al piano terreno e da portico, cantina, vani deposito, camera, servizi igienici, ripostigli, legnaia, vano di sgombero ed accessori al piano seminterrato, integrato da circostante resede pertinenziale esclusivo, il tutto censito catastalmente nel Comune di San Teodoro Foglio 7 mappale 217.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 29/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Arezzo il 18/07/2006
Reg. gen. 7364 - Reg. part. 1329
Quota: 1/1
Importo: € 1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Arezzo il 28/02/2017
Reg. gen. 2043 - Reg. part. 1648
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Rettifica della Trascrizione della sentenza di fallimento Re. 75 del 01/02/2017 Registro particolare n. 819.
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Arezzo il 09/07/2021
Reg. gen. 7170 - Reg. part. 5631
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso di Lu Impostu è stato edificato a partire dai primi anni sessanta sulla base di piano di lottizzazione mai convenzionato; lo stesso ricade nella zona "turistica F" del programma di fabbricazione del comune di San Teodoro, normata ai sensi della Delibera 67/2000 (studio di disciplina delle zone F). L'edificato è inoltre ricompreso nella delibera del C.C. di San Teodoro 37/2005.

L'area è connotata dal seguente sistema vincolistico:

- vincolo paesaggistico di cui al D.M. del 14.10.67 per cui trova applicazione il disposto di cui al d.lgs. 42.04 e successive modifiche;
- piano paesaggistico regionale (P.P.R.) - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione come dalla deliberazione della giunta regionale n. 36/7 del 5.9.06;
- studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica finalizzato al piano urbanistico comunale così come previsto dall'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.;
- legge regionale n. 8 del 23.4.15 riguardante le norme di semplificazione ed il riordino di disposizione in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

La Villa è stata realizzata in virtù della licenza edilizia n. 42/70 del 18/06/1970 rilasciata dal comune di San Teodoro e del nulla osta all'esecuzione dei lavori concesso dalla Soprintendenza ai monumenti ed alle gallerie di Sassari il 19/12/1969, protocollo n. 3987 rep. n. 5951 del 05/09/1969.

Nella pratica 42/70 rinvenuta presso il Comune di San Teodoro in occasione dell'accesso atti del luglio 2022 (come da documentazione allegata), sono risultati presenti i seguenti documenti:

- dichiarazione di inizio lavori del 15/06/1973
- dichiarazione di fine lavori del 30/03/1974
- domanda di abitabilità del 27/06/1974
- certificato di abitabilità rilasciato dal comune di San Teodoro il 27/06/1974.

Rispetto a quanto rinvenuto nell'accesso atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale, la licenza edilizia 42/70 non contiene allegati grafici e tavole progettuali.

Nella domanda volta ad ottenere la predetta licenza (Allegato 1.3) è stato possibile rintracciare il solo dato sulla superficie di progetto della parte abitabile pari a 125 mq.

Nel fascicolo messo a consultazione presso l'ufficio tecnico è stata rinvenuta la pratica di Autorizzazione paesaggistica datata 19 dicembre 1969, composta da elaborati grafici di progetto (Allegato 7) con piante (All. 7.1-Tav 1), planimetrie (All. 7.2-Tav 2) prospetti e sezioni (All. 7.3-Tav 3).

Nella Tav 2 - planimetria la superficie coperta dichiarata risulta pari a 133,50 mq. e un volume di 333 mc.

La Villa è da ritenersi difforme da quanto autorizzato e dal punto di vista paesaggistico e urbanistico, avendo variazioni sostanziali ai sensi dell'art.31 del DPR 380/01, che ne hanno alterato la volumetria, con un conseguente abbattimento di valore in termini economici.

Relativamente alle difformità riscontrabili, va innanzitutto precisato che gli elaborati grafici dell'Autorizzazione Paesaggistica del 19/12/1969 (protocollo n. 3987 rep. n. 5951 del 05/09/1969) che richiama la licenza 42/70, possono essere presi a riferimento per la verifica di conformità urbanistica, paesaggistica ed edilizia della Villa;

- La superficie del piano primo abitabile non corrisponde con quella dichiarata nella licenza edilizia 42/70 e negli elaborati grafici del progetto autorizzato dalla Soprintendenza nel 1969.

Gli incrementi di volumetria (variazioni essenziali ai sensi dell'art.31 del DPR 380/01), riguardano per lo più i vani accessori posti al piano terreno realizzati in più rispetto a quanto autorizzato.

Altre differenze sono riscontrabili nella loggia e nelle terrazze (compreso il lastrico solare);

- Le superfici sono state verificate con sovrapposizione grafica dei disegni del progetto approvato in Soprintendenza con il rilievo dello stato attuale.

- viste le difformità della Villa, l'iter prevede di procedere ai sensi dell'art. 5 e 6 del Regolamento Edilizio comunale e dell'art.16 della L.R. 23/85 s.m.i., che prevede una fase istruttoria del Comune e della Soprintendenza, il responso dopo 60 gg come da DPR 380/01.

Entrambi gli Enti coinvolti (Comune e Soprintendenza), solo a seguito dell'eventuale formale presentazione della sanatoria, potranno procedere a tutti gli accertamenti necessari, esprimendosi con una precisa valutazione ed una concreta pronuncia in merito, con conseguente accettazione o diniego della sanatoria.

Si evidenzia quindi che, in caso di diniego della sanatoria, la Villa dovrebbe subire un intervento di demolizione delle volumetrie difformi poste in prevalenza al piano terra. In tale fase (preliminare sia rispetto all'attività interlocutoria da attivare con i due Enti sia alle attività progettuali di dettaglio e di indagine in loco), si parte dall'assunto che in entrambe le fattispecie (prima ipotesi di demolizione parziale delle difformità e sanatoria paesaggistica/Decreto Floris/art. 33 DPR 380/01 o seconda ipotesi di demolizione totale delle difformità e sanatoria art.34 DPR 380/01), si raggiunga l'equiparazione dei costi necessari per l'ottenimento della conformità urbanistica, paesaggistica ed edilizia, da considerare in termini di spese di progettazione/direzione lavori, opere edili e sanzioni connesse.

Il compendio immobiliare è inserito all'interno del consorzio "Marina di Lu Impostu" e per quanto riguarda la ripartizione delle spese, le stesse vengono espresse in quote. Il predetto consorzio è amministrato dal **** Omissis **** il quale ha evidenziato quote insolute al 23/09/2022 a carico di * Omissis *, pari a 4.192,10 €, come risulta dalla nota di cui all'Allegato 15.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Teodoro (SS) - VICO DEI SALICI
Immobile sito in località "Lu Impostu" nel Comune di San Teodoro (Nuoro) censito al N.C.E.U. al Foglio 7 MAPP.217, avente consistenza catastale di 11,5 vani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

L'immobile in oggetto, è costituito da una villa con ampio giardino circostante, ubicata in località Lu Impostu in vico dei Salici e risulta censita al Foglio 7, mapp. 217 del Comune di San Teodoro (Nu). Si trova a circa 9 km dal centro abitato di San Teodoro, a nord di Puntaldia e a sud di Capo Coda Cavallo, disposta su due livelli (piano terra e piano primo) con due terrazze panoramiche a livello della copertura.

La villa è ubicata all'interno di complesso residenziale esclusivo, caratterizzato dalla presenza di edifici di pregio che fanno parte del consorzio denominato "Marina di Lu Impostu".

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

L'immobile è stato valutato ricercando il più probabile valore di mercato con un metodo di stima comparativa per confronto diretto per ottenere il valore del bene per via sintetica. Tale metodo determina il valore ordinario dell'immobile, cioè il più probabile valore di mercato supposto in condizioni normali e, se necessario, si eseguono le eventuali aggiunte o detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni nelle quali si viene a trovare nella situazione attuale.

Si ritiene che le tali detrazioni possano essere determinate attraverso la stima del valore di trasformazione. In questo caso, visto quanto già affermato in precedenza e per la particolare situazione urbanistica che contraddistingue il bene, (presenza di difformità sostanziali e quindi da assoggettare ad un intervento di trasformazione con opere di messa in pristino e/o sanatoria), il valore della Villa è quindi uguale alla differenza tra il Valore di mercato del bene trasformato e il Costo di trasformazione (somma dei costi da sostenere per l'ottenimento della conformità urbanistica, paesaggistica ed edilizia della Villa, compresi nel costo di trasformazione, sanzioni, onorari professionali e spese generali).

Tali costi sono stati stimati pari a circa 750.000,00 €.

Oltre queste andranno considerate le spese per manutenzione straordinaria del fabbricato, del giardino circostante e le spese condominiali insolute.

Si assume pertanto, come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle compravendite nel Comune di San Teodoro, per immobili simili a quello oggetto di stima. Sono state inoltre considerate le superfici di accessori e pertinenze e calcolate con opportuni coefficienti. La posizione, la dimensione e lo stato conservativo dell'immobile offre la possibilità di una certa rendita. Per determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima è stata svolta una indagine interpellando alcune agenzie immobiliari che lavorano nell'ambito delle compravendite nel Comune di San Teodoro, che, hanno fornito un dato oggettivo di prezzo al metro quadrato, relativo alle transazioni

chiuse nell'anno 2021 ed è emerso che il prezzo per abitazioni simili ed ubicate in prossimità a quella in esame può essere stabilito pari a circa 4000 €/mq. Questa valutazione risulta in linea da quelle fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio di Nuoro in particolare si son potuti evincere due valori relativi al massimo e al minimo prezzo al metro quadrato inerenti le compravendite immobiliari registrate nel primo semestre 2021 che, per ville in ottimo stato conservativo ed ubicate nella zona in esame (vedi quotazioni allegate). Pertanto tenendo in debito conto le considerazioni fatte in precedenza, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è giustificato il prezzo unitario di 4000 €/mq. Si fa presente che l'immobile al piano terra risulta in stato di abbandono e necessita di importanti interventi di manutenzione, così come il giardino circostante la villa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa San Teodoro (SS) - VICO DEI SALICI	408,91 mq	4.000,00 €/mq	€ 1.635.640,00	50,00%	€ 817.820,00
Valore di stima:					€ 817.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	750000,00	€
Spese condominiali insolute	4912,10	€
Stato d'uso e di manutenzione	75000,00	€

Valore finale di stima dell'intero immobile:

1.635.640,00 - (750.000,00+4.912,10+75.000,00) = € 805.727,90

Valore finale a base d'asta:

(€ 805.727,90/2) = 402.863,95 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 11/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mureddu Mario

1. Concessione edilizia - Nota sovrintendenza - inizio e fine lavori
2. Certificato di agibilità / abitabilità
3. Estratti di mappa
4. Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico - pianta P.T. - Pianta P.1
5. Visure e schede catastali
6. Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
7. Tavola del progetto - Progetto allegato al nulla osta della Soprintendenza di Sassari -- Tav. 1 - Tav. 2 - Tav 3
8. Altri allegati - Rilievo dell'immobile - sovrapposizione del rilievo al progetto
9. Ortofoto - Inquadramento su foto aerea
10. Foto - Relazione fotografica
11. Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
12. Altri allegati - Verbali di sopralluogo
13. Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
14. Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti Comune di San Teodoro
15. Altri allegati - spese condominiali insolute

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Teodoro (SS) - VICO DEI SALICI
Immobile sito il località "Lu Impostu" nel Comune di San Teodoro (Nuoro) censito al N.C.E.U. al Foglio 7 MAPP.217, avente consistenza catastale di 11,5 vani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il complesso di Lu Impostu è stato edificato a partire dai primi anni sessanta sulla base di piano di lottizzazione mai convenzionato; lo stesso ricade nella zona "turistica F" del programma di fabbricazione del comune di San Teodoro, normata ai sensi della Delibera 67/2000 (studio di disciplina delle zone F). L'edificato è inoltre ricompreso nella delibera del C.C. di San Teodoro 37/2005. L'area è connotata dal seguente sistema vincolistico:
 - ❖ Vincolo paesaggistico di cui al D.M. del 14.10.67 per cui trova applicazione il disposto di cui al d.lgs. 42.04 e successive modifiche;
 - ❖ Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione come dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.06;
 - ❖ Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica finalizzato al piano urbanistico comunale così come previsto dall'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.;
 - ❖ Legge Regionale n. 8 del 23.4.15 riguardante le norme di semplificazione ed il riordino di disposizione in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

Valore finale di stima dell'intero immobile:

1.635.640,00 – (750.000,00+4.912,10+75.000,00) = € **805.727,90**

Valore finale a base d'asta:

(€ 805.727,90/2) = **402.863,95 €**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 402.863,95

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - VICO DEI SALICI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Categoria A7	Superficie	408,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo del 25/01/2022 si presenta in stato di abbandono. risulta con il cancello di accesso aperto ed il lucchetto rotto da ignoti come risulta dal verbale redatto dal custode giudiziario e si rinviava l'accesso ad altra data. L'accesso avveniva in data 29/06/2022 e l'immobile si presentava al piano terra con le porte aperte e serrature scardinate e i locali in stato di abbandono con diffusi distacchi degli intonaci presentando evidenti effetti dovuti all'umidità di risalita e necessitano di un sostanziale intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Al piano primo si accede dal porticato e una scala interna o da una scala esterna che porta su di una ampia veranda, si presenta in buone condizioni all'interno, gli impianti elettrico e idrico fognario non sono funzionanti. Anche su questo piano è necessario un intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le finiture sono buone, i pavimenti sono in grés, i rivestimenti in grés porcellanato, intonaci di tipo civile. Le porte e le finestre esterne e le persiane sono in legno, le porte interne in legno. Si fa presente che il giardino circostante la villa, risulta in stato di abbandono e necessita di importanti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Immobile sito il località "Lu Impostu" nel Comune di San Teodoro (Nuoro) censito al N.C.E.U. al Foglio 7 MAPP.217, avente consistenza catastale di 11,5 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		