

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mureddu Elia, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	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	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.952,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Ing. Mureddu Elia, con studio in Caduti del Mare - 08100 - Nuoro (NU), email eliamureddu@gmail.com, PEC elia.mureddu@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Pasteur snc, piano Primo (Coord. Geografiche: 40.70711597914595 - 9.703145547350827)

DESCRIZIONE

Appartamento con ingresso indipendente sito al piano primo di un modesto complesso edilizio ospitante immobili commerciali al piano terra e residenziali al piano primo. L'immobile ha una superficie lorda di circa 75 mq ed una superficie netta di circa 68 mq; spazi destinati a verande coperte per 30 mq circa.

L'appartamento, di tipo civile, è composto da una zona giorno in open-space comprendente un ingresso, la cucina e il soggiorno che risulta servito da un'ampia veranda coperta e da un bagno. Mediante un modesto disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale dotata di veranda coperta, alla camera da letto singola e al servizio igienico padronale. L'ingresso dell'immobile è raggiungibile mediante una scala esterna al corpo di fabbrica; mediante l'ausilio di un montascale sarà possibile rimuovere la barriera architettonica.

Il bene oggetto di pignoramento, si trova nel Comune di Budoni (SS) e precisamente nella via Pasteur snc. L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Budoni al Foglio 12 Mappale 3154 Subalterno 14.

Il comune di Budoni è attualmente uno dei centri turistici più importanti della zona. Negli ultimi 40 anni, infatti il paese è passato da essere formato da un gruppo di case sparse, perlopiù a vocazione agricola, ad una vera e propria cittadina costellata da una miriade di frazioni minori. La maggioranza dell'edificato è rappresentato essenzialmente da seconde case, utilizzate pressoché nella stagione estiva essendo Budoni, grazie alle sue splendide spiagge, uno dei centri balneari più importanti dell'isola; Uno dei punti di forza di questo Comune costiero è sicuramente la vicinanza col Comune di Olbia, importante centro del Nord-Sardegna che grazie al suo porto ed aeroporto è collegato giornalmente con tutta l'Europa.

Il sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente congiuntamente al delegato IVG di Tempio previo accordo con l'esecutato che ha partecipato alle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è rilevato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che all'istanza di vendita è stata allegata a cura del creditore procedente, l'estratto catastale, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lui pervenuto per acquisto dalla IMPRESA **** Omissis **** con sede in ORANI, in virtù' di atto di compravendita per notar LOMONTE PAOLO del 24/03/2009, rep. 9326/4934, trascritto presso la Conservatoria di Nuoro addì 27/03/2009 ai nn.3239/2527.

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento, di forma pressochè regolare, possiede quattro lati liberi tutti prospettanti su pertinenze del complesso immobiliare dove è ubicato al piano primo.

NORD: Corte B.c.n.c sub 11

SUD: Corte B.c.n.c sub 11 (vista su Via Lussu)

EST: Corte B.c.n.c sub 11

OVEST: Corte B.c.n.c sub 11

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,04 mq	75,60 mq	1	75,60 mq	2,70 m	Primo
Veranda soggiorno	20,00 mq	21,00 mq	0,45	9,45 mq	0,00 m	Primo
Veranda camera letto	5,00 mq	6,00 mq	0,45	2,70 mq	0,00 m	Primo
Veranda ingresso	2,85 mq	3,25 mq	0,30	0,97 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				88,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2004 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 3154, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano Primo
Dal 16/05/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 3154, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano Primo
Dal 10/11/2006 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 3154, Sub. 14 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano Primo
Dal 11/11/2008 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 3154, Sub. 14 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano Primo
Dal 05/03/2009 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 3154, Sub. 14 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano Primo
Dal 24/03/2009 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 3154, Sub. 14 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano Primo

Appartamento uso ufficio in VIA PASTEUR SNC riportato nel C.F. di BUDONI al Fl.12 p.la 3154 sub. 14, ctg. A/10, classe 1, piano 1°, metri quadri 79, vani 4,5, r.c. Euro 848,28, l'immobile in oggetto deriva con variazione identificativi per allineamento mappe del 05/03/2009 dall'immobile al Fl.40 p.la 3154 sub. 14, a sua volta originato con variazione della destinazione del 10/11/2006 Pratica n.NU0107864 da abitazione a ufficio (nr.4702.1/2006) dall'immobile al Fl.40 p.la 3154 sub.7. L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui il cespite in oggetto costituisce porzione è identificata al Fl.12 p.la 3154, già al comune di Posada con VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 03/12/2008 nr.94/2008 al Fl.40 p.la 3154 ex p.la 2041, comprendente le p.lle 2046 e 2036.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

							e			
12	3154	14		A10	1	4,5 vani		848,28 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Il bene oggetto di pignoramento è censito presso l'agenzia del territorio della Provincia di Nuoro in categorie A/10 Ufficio; a seguito del sopralluogo si è rilevato che l'immobile risulta essere un appartamento adibito alla civile abitazione e dunque dovrebbe essere censito in categoria A/2 (Abitazione di tipo civile). La variazione catastale da redare al fine del citato aggiornamento ha un costo di circa euro 1.000 - tuttavia, qualora l'aggiornamento non venga predisposto, è possibile comunque emettere il decreto di traferimento del bene.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è gravato da due ipoteche distinte:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo iscritta presso la Conservatoria di Nuoro il 19/05/2006 ai nn.5025/901 **** Omissis ****
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Nuoro il 09/08/2022 ai nn.9340/932 **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è buono/ottimo;
- b) 0,90 se lo stato è normale;
- c) 0,80 se lo stato è mediocre;
- d) 0,60 se lo stato è degradato.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, rivestimenti, intonaci; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico e fognario; servizi igienico-sanitari; impianto di riscaldamento e/o raffrescamento. Nonché dei seguenti elementi comuni: cortili, accessi, vani scala, facciate, balconi, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera buono/ottimo qualora si rilevi un fabbricato di nuova o recente costruzione (2010);

Lo stato dell'immobile si considera normale quando siano in buone condizioni fino a sei degli elementi ed in condizioni scadenti fino a due elementi tra quelli indicati. In genere si rilevano condizioni normali nei fabbricati edificati da non oltre venti anni 1990/2000.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora risultino in condizioni scadenti tre degli elementi di cui sopra, due dei quali, propri dell'unità immobiliare. In genere si rilevano condizioni di mediocrità nei fabbricati

edificati da oltre trenta anni 1980/1990.

Lo stato dell'immobile si considera degradato qualora risultino in condizioni scadenti almeno quattro degli elementi di cui sopra, tre dei quali, propri dell'unità immobiliare. In genere si rilevano condizioni degradate nei fabbricati edificati da oltre quarant'anni 1970/1980.

Alla luce di quanto esposto e di quanto rilevato durante il sopralluogo si attesta, per l'immobile in oggetto, uno stato conservativo buono.

ASTE GIUDIZIARIE® PARTI COMUNI

Durante le operazioni peritali sono state rilevate parti comuni; in particolare il cortile e i camminamenti, censiti al subalterno 11, a servizio del complesso immobiliare risultano essere in comune con tutte le proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE® SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli, usi civici.

ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle risultanze delle operazioni peritali e dagli atti progettuali messi a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Budoni sono state riscontrate le seguenti specifiche tecniche costruttive.

- 1) Fondazioni realizzate in C.A. di tipo continuo e di tipo isolato;
- 2) Strutture portanti realizzate in muratura portante tipo isotex;
- 3) I solai sono stati realizzati in latero-cemento con spessore di circa 20,0 cm.
- 4) La copertura a tetto a falde è realizzata in latero-cemento, intonacato e tinteggiato all'intradosso.
- 5) Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.
- 6) Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattone forato e successivamente intonacate e tinteggiate.
- 7) I servizi igienici risultano essere piastrellati con mattonelle in monocottura e rivestiti con maioliche;
- 8) Gli infissi sono in legno.

Gli impianti rilevati sono i seguenti: impianto elettrico e di illuminazione, installato sotto traccia e completo di dispositivi di controllo e comandi quali centralino, interruttori, deviatori, prese, punti luce. Impianto idrico e fognario a servizio dei bagni e della cucina ed allacciato alla rete cittadina. L'impianto termico è realizzato con pompe di calore, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato in qualità di proprietario. A seguito di accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate di Nuoro, protocollo PEC ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.44596.06-06-2023-I del 06/06/2022, non sono stati segnalati dall'ADE contratti in essere.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2000 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Scrittura Privata Autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lomonte Paolo	04/09/2000	174530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	18/09/2000	8563	6628
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/06/2001 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Scrittura Privata Autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lomonte Paolo	11/06/2001	178915	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	20/06/2001	6332	5048
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/02/2004 al 15/05/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lomonte Paolo	10/02/2004	3782	1542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	13/02/2004	1513	1101
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/05/2006 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lompnte Paolo	16/05/2006	6800	3100

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	19/05/2006	5024	3389
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/11/2008 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Notaio Lomonte Paolo	11/11/2008	9100	4750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	14/11/2008	13160	9755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 24/03/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lomonte Paolo	24/03/2009	9326	4934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	27/03/2009	3239	2527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per una piu completa ed esaustiva descrizione della provenienza ventennale del bene si allega la relazione a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Convenzione edilizia** derivante da Scrittura privata autenticata
Iscritto a Nuoro il 18/09/2000
Reg. gen. 8564 - Reg. part. 6629
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo
Iscritto a Nuoro il 19/05/2006
Reg. gen. 5025 - Reg. part. 901
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 09/08/2022
Reg. gen. 9340 - Reg. part. 932
Quota: 1/1
Importo: € 386.846,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 23/08/2023
Reg. gen. 10057 - Reg. part. 8037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura ammonta a: 0.00 (Zero).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura ammonta a: 35.0 € di tassa fissa alla quale si devono aggiungere 200.00 € di imposta fissa.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura ammonta a: 35.0 € + 59.0 € di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0.50% del valore dell'immobile liberato.



NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica di riferimento è la seguente:

- 1) Piano Urbanistico comunale (P.U.C.);
- 2) Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);
- 3) Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare è stato edificato con regolare concessione edilizia n.20 del 13/02/2004;



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia. In fascicolo non è presente la dichiarazione di agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione. Viene predisposto dallo scrivente CTU l'APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un modesto complesso immobiliare condominiale con annesso cortile. La parte comune a tutti i subalterni è il bene comune non censibile denominato sub.11. (si allega per una più corretta ed esaustiva descrizione l'elaborato planimetrico). Per una più esaustiva consultazione si allegano le tabelle millesimali e il regolamento nonché l'estratto dei costi annuali condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Pasteur snc, piano Primo

Appartamento con ingresso indipendente sito al piano primo di un modesto complesso edilizio ospitante immobili commerciali al piano terra e residenziali al piano primo. L'immobile ha una superficie lorda di circa 75 mq ed una superficie netta di circa 68 mq; spazi destinati a verande coperte per 30 mq circa. L'appartamento, di tipo civile, è composto da una zona giorno in open-space comprendente un ingresso, la cucina e il soggiorno che risulta servito da un'ampia veranda coperta e da un bagno. Mediante un modesto disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale dotata di veranda coperta, alla camera da letto singola e al servizio igienico padronale. L'ingresso dell'immobile è raggiungibile mediante una scala esterna al corpo di fabbrica; mediante l'ausilio di un montascale sarà possibile rimuovere la barriera architettonica. Il bene oggetto di pignoramento, si trova nel Comune di Budoni (SS) e precisamente nella via Pasteur snc. L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Budoni al Foglio 12 Mappale 3154 Subalterno 14. Il comune di Budoni è attualmente uno dei centri turistici più importanti della zona. Negli ultimi 40 anni, infatti il paese è passato da essere formato da un gruppo di case sparse, perlopiù a vocazione agricola, ad una vera e propria cittadina costellata da una miriade di frazioni minori. La maggioranza dell'edificato è rappresentato essenzialmente da seconde case, utilizzate pressoché nella stagione estiva essendo Budoni, grazie alle sue splendide spiagge, uno dei centri balneari più importanti dell'isola; Uno dei punti di forza di questo Comune costiero è sicuramente la vicinanza col Comune di Olbia, importante centro del Nord-Sardegna che grazie al suo porto ed aeroporto è collegato giornalmente con tutta l'Europa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3154, Sub. 14, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 141.952,00

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato, quindi di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. La vendita non è soggetta a IVA in quanto di proprietà di persone fisiche.

Come metodo di stima è stato utilizzato quello della comparazione. In particolare son state effettuate due tipi di ricerca del valore medio al metro quadrato per quella specifica zona di Budoni. La prima è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare nella sezione delle quotazioni immobiliari dove si son potuti evincere due valori relativi al massimo e al minimo prezzo al metro quadrato inerenti le compravendite immobiliari registrate nel secondo semestre 2023. La seconda ricerca invece è stata fatta interpellando tre agenzie immobiliari che lavorano nell'ambito delle compravendite nel Comune di Budoni che, mi hanno fornito un dato oggettivo di prezzo al metro quadrato, relativo alle transazioni chiuse nell'anno 2023/24. A seguito, inoltre, della mia esperienza personale e dei miei collaboratori di studio ho assunto come prezzo medio al metro quadrato la cifra di 1.600 €/mq (quotazione di mercato di un immobile simile in uno stato conservativo attuale di tipo normale).

ESTRATTO DEI VALORI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ADE

Provincia: NUORO

Semestre: 2\2023

Comune: Budoni

Fascia/zona: Centrale

Tipologia: Abitazioni Civili

Destinazione D'uso = Residenziale

Stato Conservativo = Normale

Valori Riferiti a Superficie = Lorda Valori €/mq= Min. 1.600€ - Max. 2.150 €

SI ASSUME IL VALORE DI 1.600,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Budoni (SS) - Via Pasteur snc, piano Primo	88,72 mq	1.600,00 €/mq	€ 141.952,00	100,00%	€ 141.952,00
				Valore di stima:	€ 141.952,00

Valore di stima: € 141.952,00

Valore finale di stima: € 141.952,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di pignoramento è gravato da due ipoteche distinte:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo iscritta presso la Conservatoria di Nuoro il 19/05/2006 ai nn.5025/901 **** Omissis ****
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Nuoro il 09/08/2022 ai nn.9340/932 **** Omissis ****

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 21/02/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Pasteur snc, piano Primo

Appartamento con ingresso indipendente sito al piano primo di un modesto complesso edilizio ospitante immobili commerciali al piano terra e residenziali al piano primo. L'immobile ha una superficie lorda di circa 75 mq ed una superficie netta di circa 68 mq; spazi destinati a verande coperte per 30 mq circa. L'appartamento, di tipo civile, è composto da una zona giorno in open-space comprendente un ingresso, la cucina e il soggiorno che risulta servito da un'ampia veranda coperta e da un bagno. Mediante un modesto disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale dotata di veranda coperta, alla camera da letto singola e al servizio igienico padronale. L'ingresso dell'immobile è raggiungibile mediante una scala esterna al corpo di fabbrica; mediante l'ausilio di un montascale sarà possibile rimuovere la barriera architettonica. Il bene oggetto di pignoramento, si trova nel Comune di Budoni (SS) e precisamente nella via Pasteur snc. L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Budoni al Foglio 12 Mappale 3154 Subalterno 14. Il comune di Budoni è attualmente uno dei centri turistici più importanti della zona. Negli ultimi 40 anni, infatti il paese è passato da essere formato da un gruppo di case sparse, perlopiù a vocazione agricola, ad una vera e propria cittadina costellata da una miriade di frazioni minori. La maggioranza dell'edificato è rappresentato essenzialmente da seconde case, utilizzate pressoché nella stagione estiva essendo Budoni, grazie alle sue splendide spiagge, uno dei centri balneari più importanti dell'isola; Uno dei punti di forza di questo Comune costiero è sicuramente la vicinanza col Comune di Olbia, importante centro del Nord-Sardegna che grazie al suo porto ed aeroporto è collegato giornalmente con tutta l'Europa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3154, Sub. 14, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di riferimento è la seguente: 1) Piano Urbanistico comunale (P.U.C.); 2) Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); 3) Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Prezzo base d'asta: € 141.952,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.952,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Budoni (SS) - Via Pasteur snc, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3154, Sub. 14, Categoria A10	Superficie	88,72 mq
Stato conservativo:	<p>In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è buono/ottimo; b) 0,90 se lo stato è normale; c) 0,80 se lo stato è mediocre; d) 0,60 se lo stato è degradato. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti, rivestimenti, intonaci; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico e fognario; servizi igienico-sanitari; impianto di riscaldamento e/o raffrescamento. Nonché dei seguenti elementi comuni: cortili, accessi, vani scala, facciate, balconi, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera buono/ottimo qualora si rilevi un fabbricato di nuova o recente costruzione (2010); Lo stato dell'immobile si considera normale quando siano in buone condizioni fino a sei degli elementi ed in condizioni scadenti fino a due elementi tra quelli indicati. In genere si rilevano condizioni normali nei fabbricati edificati da non oltre venti anni 1990/2000. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora risultino in condizioni scadenti tre degli elementi di cui sopra, due dei quali, propri dell'unità immobiliare. In genere si rilevano condizioni di mediocrità nei fabbricati edificati da oltre trenta anni 1980/1990. Lo stato dell'immobile si considera degradato qualora risultino in condizioni scadenti almeno quattro degli elementi di cui sopra, tre dei quali, propri dell'unità immobiliare. In genere si rilevano condizioni degradate nei fabbricati edificati da oltre quarant'anni 1970/1980. Alla luce di quanto esposto e di quanto rilevato durante il sopralluogo si attesta, per l'immobile in oggetto, uno stato conservativo buono.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento con ingresso indipendente sito al piano primo di un modesto complesso edilizio ospitante immobili commerciali al piano terra e residenziali al piano primo. L'immobile ha una superficie lorda di circa 75 mq ed una superficie netta di circa 68 mq; spazi destinati a verande coperte per 30 mq circa. L'appartamento, di tipo civile, è composto da una zona giorno in open-space comprendente un ingresso, la cucina e il soggiorno che risulta servito da un'ampia veranda coperta e da un bagno. Mediante un modesto disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale dotata di veranda coperta, alla camera da letto singola e al servizio igienico padronale. L'ingresso dell'immobile è raggiungibile mediante una scala esterna al corpo di fabbrica; mediante l'ausilio di un montascale sarà possibile rimuovere la barriera architettonica. Il bene oggetto di pignoramento, si trova nel Comune di Budoni (SS) e precisamente nella via Pasteur snc. L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Budoni al Foglio 12 Mappale 3154 Subalterno 14. Il comune di Budoni è attualmente uno dei centri turistici più importanti della zona. Negli ultimi 40 anni, infatti il paese è passato da essere formato da un gruppo di case sparse, perlopiù a vocazione agricola, ad una vera e propria cittadina costellata da una miriade di frazioni minori. La maggioranza dell'edificato è rappresentato essenzialmente da seconde case, utilizzate pressoché nella stagione estiva essendo Budoni, grazie alle sue splendide spiagge, uno dei centri balneari più importanti dell'isola; Uno dei punti di forza di questo Comune costiero è sicuramente la vicinanza col Comune di Olbia, importante centro del Nord-Sardegna che grazie al suo porto ed aeroporto è collegato giornalmente con tutta l'Europa.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato in qualità di proprietario. A seguito di accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate di Nuoro, protocollo PEC ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.44596.06-2023-I del 06/06/2022, non sono stati segnalati dall'ADE contratti in essere.		

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo

Iscritto a Nuoro il 19/05/2006

Reg. gen. 5025 - Reg. part. 901

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Nuoro il 09/08/2022

Reg. gen. 9340 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: € 386.846,90

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 23/08/2023

Reg. gen. 10057 - Reg. part. 8037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****