

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
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 50/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 410.900,00	15



INCARICO



All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Porcu Marco, con studio in Via Monsignor Giuseppe Cogoni, 65 - 08100 - Nuoro (NU), email arch.marcoporcu@yahoo.it, PEC marco.porcu@archiworldpec.it, Cell. 393 044 2541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orosei (NU) - via Leonardo da Vinci, 5



DESCRIZIONE



Abitazione in villino realizzata nei primi anni '80 composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna a chiocciola, con annesso cortile di pertinenza. Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre ad un andito ed un'ampia terrazza, mentre il piano seminterrato presenta un vano adibito a magazzino, un locale di sgombero, un ripostiglio, un locale di deposito, una cantina, una cucina rustica, un servizio igienico, oltre ad un andito e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna di accesso posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

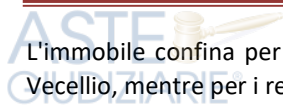
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina per distacco e per i lati esposti a nord/ovest con la via Leonardo da Vinci, a sud/ovest con la via Tiziano Vecellio, mentre per i restanti lati con edifici della stessa tipologia (mappale 208 e 2323), salvo ulteriori terzi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Cantina	178,00 mq	195,00 mq	0,50	97,50 mq	2,20 m	S1
Abitazione	143,50 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	3,35 m	T
Cortile	425,00 mq	425,00 mq	0,18	76,50 mq	0,00 m	
Veranda	32,85 mq	32,85 mq	0,95	31,21 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				370,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito all'interno dell'abitato del Comune di Orosei, in una zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque facilmente raggiunto dai principali servizi quali strade, acqua, luce, telefono, ecc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1992 al 27/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 214, Sub. 1 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 Superficie catastale Totale: 294 mq Totale: escluse aree scoperte*: 28 mq Rendita € 1.084,56 Piano T-S1 Graffato SI
Dal 28/12/2020 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 214, Sub. 1 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 Superficie catastale Totale: 294 mq Totale: escluse aree scoperte*: 28 mq Rendita € 1.084,56 Piano T-S1 Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	214	1		A7	7	10	Totale: 294 mq; Totale: escluse aree scoperte: 285 mq	1084,56 €	T-S1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata incongruenza con la planimetria catastale acquisita telematicamente in data 10 maggio 2024 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate e lo stato dei luoghi; questa è riconducibile al locale deposito posto al piano seminterrato. Questo risulta compartimentato diversamente rispetto a quanto rappresentato in planimetria; difatti, esso risulta suddiviso in due ambienti diversi, appunto il vano denominato cantina/garage e un locale di deposito. Tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (Docfa) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "esatta rappresentazione grafica".

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa € 800,00 (diconsi euro ottocento/00) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

Altresì, si segnala che l'unità immobiliare in oggetto insiste su un'area ancora oggi censita e identificata al Catasto Terreni del Comune di Orosei al foglio 33 particella 214 (ex 43 sub b) con classe/qualità ente urbano di mq 620,00 e, di fatto, riconducibile all'area cortilizia di pertinenza sulla quale insiste lo stesso immobile (vedasi anche la sezione "Riserve e particolarità da segnalare").

Questa risulta essere una difformità catastale in quanto, la suddetta particella, nel momento in cui viene costituita come ente urbano a seguito della presentazione del TM (Tipo Mappale) del 30/04/1992 Pratica n. NU0039970 in atti dal 25/03/2004 (n. 19939.1/1992) e la successiva costituzione dell'unità immobiliare del 15/06/1992 e in atti dal 16/06/1992 (n. 1285/1992), essendo di fatto graffiata alla stessa unità ne risulta essere parte integrante e pertinenza.

Pertanto, anche in questo caso, tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (Docfa) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "esatta rappresentazione grafica", così come da grafica presente in mappa terreni.

Così come in precedenza, l'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa € 800,00 (diconsi euro ottocento/00) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

PRECISAZIONI

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno giovedì 20 giugno 2024 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di posta elettronica certificata sia per il creditore procedente che per il debitore esecutato.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente CTU che il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato.

Di contro, non era presente la parte esecutata, bensì, il Sig.re **** Omissis **** in qualità di occupante terzo senza titolo dell'immobile oggetto di pignoramento che, dopo iniziale opposizione, permetteva l'accesso ai locali.

Successivamente, in data del 7 giugno e il 17 luglio c.a., veniva telematicamente presentata formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Orosei (prot. n. 0011473, n. 0011477 del 28/06/2024 e prot. n. 0012729 del 17/07/2024); l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva effettuata in data del 2 agosto c.a., in maniera così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso; di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 10 maggio 2024 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi essere occupato dal Sig.re **** Omissis **** senza alcun titolo.

Di fatto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente.

Non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in calcestruzzo armato;
- Esposizione: nord-est, ingresso principale e ingresso carrabile allo stabile dalla via Leonardo da Vinci; ingresso secondario carrabile posto sulla via Tiziano Vecellio;
- Altezza interna utile: altezza media utile m 3,35 ca. per il piano terra e m 2,20 ca per il piano seminterrato;
- Str. verticali: struttura portante compiuta con pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera e tamponatura esterna conseguita con blocchi in cls dello spess. di cm 30;
- Solai: in latero-cemento (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana);
- Copertura: a falde inclinate (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana, completata con strato di impermeabilizzazione);
- Manto di copertura: in coppi in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8;
- Pavimentazione interna: in piastrelle;
- Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro semplice e sistema di oscuramento con scuri in alluminio; interni in legno;
- Scale: esterna, in cemento armato rivestite con marmo di Orosei;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia (elettrico a 220 V); presente quello termico, ma non funzionante;
- Terreno esclusivo: sì, corte esclusiva e di pertinenza;
- Posto auto: sì, scoperto e posto su area cortilizia esclusiva.

Abitazione in villino realizzata nei primi anni '80 composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala a chiocciola interna, con annesso cortile di pertinenza recintato da un muretto in muratura opportunamente intonacato e tinteggiato e completato da una rete metallica sovrastante.

Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre ad un andito ed un'ampia terrazza; il piano seminterrato presenta un vano adibito a cantina/garage, ripostiglio, un locale deposito, una cucina rustica, un wc, due camere, oltre a disimpegno e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna di accesso posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio.

L'abitazione risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 165,00 per una superficie calpestabile pari a circa mq 143,50 ed un'altezza media utile interna rilevata pari a m 3,35, oltre ad una veranda di superficie pari a circa mq 32,85; il piano seminterrato, prendendo l'insieme dei vani che lo compongono, ha una superficie lorda pari a circa mq 195,00 per una superficie

calpestabile pari a circa mq 178,00 ed un'altezza utile interna rilevata pari a m 2,20. L'area cortilizia esterna risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 425,00.

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

L'immobile pignorato risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal Sig.re **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1984 al 27/12/2020	**** Omissis ****	pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2020	**** Omissis ****	riconitivo di proprietà immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Olbia il 07/05/2013
Reg. gen. 5010 - Reg. part. 349
Importo: € 516.456,89
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 258.228,45
Percentuale interessi: 6,30 %
Data: 05/05/1993
N° repertorio: 68175

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 13/11/2023
Reg. gen. 12923 - Reg. part. 10365
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 necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e ss.mm.ii., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

Il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'III.mo Giudice, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

Si segnala che nella visura catastale riferita all'unità immobiliare in oggetto (foglio 33 particella 214 subalterno 1) viene fatto riferimento ad atto pubblico del 28/10/2020 repertorio n. 21156 a rogito del notaio **** Omissis **** recante "atto ricognitivo di proprietà immobiliare" per il quale non si rileva trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona Urbanistica C1 - isolato 2 - Espansioni pianificate - P. di L. Su Rimediù (destinata in prevalenza alla residenza), così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orosei (NU) in data del 02 agosto 2024, si è potuto accertare che l'immobile risulta edificato a seguito del rilascio della Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere (C.E.) n. 41 del 18/05/1981 - pratica edilizia n. 18C/1981, per la "costruzione di una casa di civile abitazione" in località "Su Rimediù" - Lotto Musio, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia n. 18 in seduta del 10/03/1981.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi, raffrontando gli elaborati grafici attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile e le rilevazioni eseguite in sede di sopralluogo, si sono riscontrate delle grosse difformità riconducibili esclusivamente al piano seminterrato e successivamente così descritte:

- una parte risultata completamente abusiva, per una superficie pari a mq 103,00 ca. e che interessa una parte del vano magazzino, l'andito, il vano cantina e la cucina rustica, oltre al locale di sgombero ricavato (vedasi allegato 2);
- compartimentazione differente del vano magazzino a seguito della realizzazione di una parete così da creare un nuovo vano denominato appunto locale di sgombero;
- differente disposizione delle aperture su tutti i lati dello stesso piano.

Altresì, da un'attenta lettura di quanto riportato all'interno della concessione edilizia, si è rilevato il mancato rilascio del nulla osta paesaggistico. L'assenza di tale autorizzazione, in ragione del fatto che l'immobile ricade all'interno di un'area sottoposta a vincolo paesistico e di notevole interesse pubblico (artt.136 e 157 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.), lo rende di fatto abusivo per tale caratteristica.

Facendo seguito a quanto accertato e sulla scorta delle informazioni ricevute da confronto con lo stesso ufficio tecnico del Comune di Orosei e il tecnico istruttore inerente sia l'aspetto urbanistico che paesaggistico, per regolarizzare e sanare le difformità indicate, si presume necessario la presentazione telematica presso lo sportello del SUAPE di competenza territoriale, di una pratica di Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 16 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, oltre alla redazione di una perizia tecnica estimativa per la quantificazione del danno paesistico in applicazione all'art. 167 del Codice Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n.42 del 22.01.2004) inerente all'accertamento di conformità paesaggistica ai fini della conformità urbanistica (artt. 13 L. 47/1985 e 16 L.R. 23/1985).

Per la redazione e presentazione della stessa, si ritiene congruo stabilire un onorario professionale di un tecnico abilitato pari a € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali di importo, escluso gli oneri sanzionatori da determinarsi.

In merito alla perizia tecnica estimativa e alla quantificazione del danno paesistico, questo è presumibilmente pari a € 1.000,00 (diconsi euro mille/00) (importi minimi della sanzione da irrogare per opere in accertamento di compatibilità paesaggistica - (167

D. Lgs. 42/2004) ai fini della conformità urbanistica (artt. 13 L. 47/1985 e 16 L.R. 23/1985)), in quanto l'abuso è classificato come "nuova costruzione" (categoria interventi edilizi abusivi, art. 3, c. 1, lett. "e", del D.P.R. 380/2001).

In considerazione del fatto che l'immobile risulta essere al di fuori delle aree comprese tra i 2000 metri dal mare e il limite della fascia costiera così come identificata dal Piano Paesaggistico Regionale, non sono previsti eventuali incrementi in percentuale in quanto non ne ricorrono le condizioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orosei (NU) - via Leonardo da Vinci, 5

Abitazione in villino realizzata nei primi anni '80 composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna a chiocciola, con annesso cortile di pertinenza. Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre ad un andito ed un'ampia terrazza, mentre il piano seminterrato presenta un vano adibito a magazzino, un locale di sgombero, un ripostiglio, un locale di deposito, una cantina, una cucina rustica, un servizio igienico, oltre ad un andito e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna di accesso posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 214, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 440.549,90

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe. Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari di zona, oltreché il portale del sito Immobiliare.it.

In considerazione di dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione in villini, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quello presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario pari ad €/mq 1.700,00 (diconsi euro *millenasettecento*/00).

Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) - Valori OMI 2023/2, Zona OMI: D1/Periferica/PERIFERIA - e relativi alle compravendite per edifici dello stesso tipo in uno stato ottimo

che indicano valori compresi tra i €/mq 1.700,00 (diconsi euro *millesettecento/00*) ed €/mq 1.900,00 (diconsi euro *millenovecento/00*). In riferimento a questi ultimi, però, si fa presente che non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata.

In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire. Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato verrà rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o correttivi del valore medio a nuovo per la città e zona corrispondente. Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di tipo signorile in uno stato mediocre e ricadente in una fascia temporale di 41/60 anni.

Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 \text{ 1.700,00} \times 0,70 = \text{€/m}^2 \text{ 1.190,00 (diconsi euro millecentonovanta/00)}$$

Pertanto, definito il prezzo unitario (PU) e la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 \text{ 1.190,00} \times \text{m}^2 \text{ 370,21} = \text{€ 440.549,90}$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore attuale individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) € 440.549,90 (diconsi euro *quattrocentoquarantamilacinquecentoquarantanove/90*).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Orosei (NU) - via Leonardo da Vinci, 5	370,21 mq	1.190,00 €/mq	€ 440.549,90	100,00%	€ 440.549,90
Valore di stima:					€ 440.549,90

Valore di stima: € 440.549,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
sanzione minima da irrogare per opere in accertamento di compatibilità paesaggistica	1000,00	€
abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale)	22027,50	€

Valore finale di stima: € 410.900,00

Al valore di stima, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- € 1.600,00 (diconsi euro *millesecento/00*), oneri di regolarizzazione catastale per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica catastale di variazione;
- € 5.000,00 (diconsi euro *cinquemila/00*), oneri di regolarizzazione urbanistica per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica, esclusi gli oneri sanzionatori;
- € 1.000,00 (diconsi euro *mille/00*), sanzione minima da irrogare per opere in accertamento di compatibilità paesaggistica;

— € 22.027,50 (diconsi euro *ventiduemilaventisette/50*), abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito in sede di ordinato e regolare sopralluogo.

Pertanto, il valore finale di stima per tale compendio immobiliare è pari a € 410.922,40 che in cifra tonda si determina pari a € **410.900,00** (diconsi euro *quattrocentodiecimilanovecento/00*).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile pignorato risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE). In relazione alle informazioni di tipo tecnico raccolte in sede di sopralluogo ed in risposta allo stesso quesito, lo scrivente ha provveduto a redigerla (*vedasi allegato*).

La scadenza del presente certificato rilasciato dallo scrivente CTU in qualità di certificatore viene indicata fino a tutto il 26/09/2034. Infatti, per normativa, perché l'APE abbia una validità di 10 (dieci) anni va verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici mostrando al certificatore il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (*allegato G o F*) che dimostrino il rispetto della normativa vigente. Se questi documenti non sono esistenti o incompleti, la validità dell'APE è stabilita fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

Si segnala che l'unità immobiliare in oggetto insiste su un'area censita e identificata al Catasto Terreni del Comune di Orosei al foglio 33 particella 214 (ex 43 sub b) con classe/qualità ente urbano di mq 620,00 e, di fatto, riconducibile all'area cortilizia di pertinenza sulla quale insiste lo stesso immobile.

Altresì, è doveroso segnalare che si è rilevato un ulteriore subalterno per l'immobile oggetto di pignoramento e, precisamente, la particella 214 subalterno 2 di categoria C2, a cui risulta associata la stessa planimetria del piano seminterrato del subalterno 1.

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 26/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Porcu Marco

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti;
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale;
- 3) Fotografie esterne ed interne e planimetria attuale del bene;
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate;
- 5) Concessione edilizia;
- 6) Attestato di prestazione energetica.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

— **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orosei (NU) - via Leonardo da Vinci, 5

Abitazione in villino realizzata nei primi anni '80 composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna a chiocciola, con annesso cortile di pertinenza. Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre ad un andito ed un'ampia terrazza, mentre il piano seminterrato presenta un vano adibito a magazzino, un locale di sgombero, un ripostiglio, un locale di deposito, una cantina, una cucina rustica, un servizio igienico, oltre ad un andito e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna di accesso posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 214, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona Urbanistica C1 - isolato 2 - Espansioni pianificate - P. di L. Su Rimediù (destinata in prevalenza alla residenza), così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei.

Prezzo base d'asta: € 410.900,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 410.900,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Orosei (NU) - via Leonardo da Vinci, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 214, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI	Superficie	370,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre.		
Descrizione:	Abitazione in villino realizzata nei primi anni '80 composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna a chiocciola, con annesso cortile di pertinenza. Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre ad un andito ed un'ampia terrazza, mentre il piano seminterrato presenta un vano adibito a magazzino, un locale di sgombero, un ripostiglio, un locale di deposito, una cantina, una cucina rustica, un servizio igienico, oltre ad un andito e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna di accesso posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		