

LOTTO 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 27** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - VIA DELLE ISOLE - LU FRAILI DI SUPRA

DESCRIZIONE

Abitazione ad uso civile disposta su due livelli, seminterrato/terra e terra/primo finita in ogni suo elemento costitutivo e classificabile quale interna di un lotto bi-familiare.

Composta da piano seminterrato/terra con corte e portico di ingresso, cantina, servizio igienico e ripostiglio, disimpegno, bagno e camera da letto con ampia cabina armadio e scala di collegamento interna con il livello superiore; da piano terra/primo con portico e terrazza di ingresso, ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina e bagno; il tutto completato da area di corte interamente pavimentata e adatta al ricovero auto, con angolo attrezzato per la vita all'aria aperta e con solarium soprastante in copertura.

Dotata di tutti gli impianti tecnologici, presenta impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da pannelli solari e ciller, impianto di riscaldamento a gas con terminali in alluminio e con termocamino a legna nella zona cucina soggiorno, impianto di climatizzazione a pompe di calore collocate in cucina-soggiorno, camera da letto, servizio igienico/lavanderia e magazzino.

Infissi interni in legno meranti e infissi esterni in legno meranti con vetrocamera e tagli termico e con sistema di oscuramento di persiane ad ante.

Pavimenti in piastrelle di gres e klinker, rivestimenti di bagni e cucina in maiolica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- 1)

07052 - SAN TEODORO (SS)

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

- 1) (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il fabbricato è edificato in aderenza ad altra unità abitativa con le medesime caratteristiche e finiture, individuata catastalmente al foglio 6 particella 1775 subalterno 2 del Catasto Urbano del Comune Censuario di San Teodoro.

Il lotto di terreno sul quale insiste l'abitazione in esame, confina a nord con le particelle 1725 e 1831, ambedue edificate con tipologia a villette, ad est confina con la particella 2255 pure edificata con tipologia a villette, a sud confina come sopra e ad ovest confina con la 2065, e con la quale è interposta la particella 2063, oggetto della presente Procedura in lotto a se stante, che concorre a formare un viale di ingresso funzionale all'abitazione oggetto di valutazione e alle particelle retrostanti 1725 e 1831.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	350,00 mq	350,00 mq	0,18	63,00 mq	0,00 m	seminterrato e terra
Veranda	11,00 mq	11,00 mq	0,95	10,45 mq	2,70 m	seminterrato/terra
Cantina	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	2,70 m	seminterrato/terra
Bagno cantina	4,50 mq	4,50 mq	0,50	2,25 mq	2,70 m	seminterrato/terra
Ripostiglio cantina	3,50 mq	3,50 mq	0,50	1,75 mq	2,70 m	seminterrato/terra
Camera, bagno e cabina armadio	34,20 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,70 m	seminterrato/terra
Villino	40,60 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,70 m	terra/primo
Loggia	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	terra/primo
Terrazza	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	terra/pimo
Solarium	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				183,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,85 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2009 al 29/12/2022	LBIA	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1775, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 361,52 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1775	3		A3	3	5,0		361,52 €	S-T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme al progetto approvato ma non è conforme con quanto realizzato; al piano seminterrato/terra è rappresentato un unico locale con destinazione a cantina mentre nella realtà risultano realizzati n. 4 vani configurabili come ad uso residenziale che comunque concorrono a modificare i dati di classamento quali categoria, classe, numero dei vani e, conseguentemente, di rendita.

Il portico di ingresso risulta altresì chiuso con una parete vetrata e posto in continuità con altro vano come a formare un nuovo soggiorno.

Si dovrà quindi procedere ad un aggiornamento catastale attraverso una pratica di variazione il cui costo è quantificabile per € 600,00 e con bolli e spese per € 100,00, oltre IVA e quota previdenziale del professionista incaricato.



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI



Nessun patto



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in condizioni normali e ben conservato.

PARTI COMUNI

L'area di corte, anche se rappresentata unitamente al sub. 3, come anche per il limitrofo sub. 2, non è in toto una pertinenza esclusiva bensì all'interno della stessa è individuato il viale di ingresso alle proprietà a monte edificate sulle particelle 1725 e 1831; detto accesso è facilmente individuabile dalla planimetria generale di progetto allegata alle richieste ad edificare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù, censo, livello e uso civico.

La situazione di accesso delle proprietà a monte, come in precedenza descritta in fase di "Parti Comuni" può essere equiparata ad una servitù di passaggio anche se non risulta formalmente costituita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: continue, realizzate con conglomerato cementizio armato, di spessore cm. 50, con vespaio realizzato con inerti lavati, per uno spessore minimo di cm. 20, coronato con un massetto di calcestruzzo cementizio minimo di cm. 10.
- Esposizione: l'esposizione prevalente è quella a sud-ovest, mentre l'ingresso e l'area di corte prospettano a nord; sul lato sud si ha il fabbricato edificato in aderenza ad altra costruzione.
- Altezza interna utile: sia al piano seminterrato/terra e sia al piano terra/primo, l'altezza utile interna è risultata pari a m. 2,70.
- Str. verticali: principalmente in blocchetti di cemento e laterizio, con legante di malta cementizia, spessore da cm. 30 al piano terra e cm. al piano primo; tramezzi e doppie pareti in mattoni forati da cm. 8x15x30 posti di coltello, con legante di malta cementizia.
- Solai: costituiti da travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e pignatte in laterizio, con sovrastante soletta collaborante, per un sovraccarico accidentale di kg 250/mq.
- Copertura: è realizzata con il sistema di tetto freddo, ovvero con tavelle armate, con getto di completamento, poggiate su tavolati di mattoni poggianti sul solaio piano formato come sopra; completato con pannelli isolanti, guaina impermeabilizzante, camicia di malta e tegole curve.
- Manto di copertura: tegole curve
- Pareti esterne ed interne: intonacate con malta cementizia fratazzata e parti con rivestimento in pietra. tutte tinteggiate
- Pavimentazione interna: realizzati con piastrelle di monocottura, fissate su colla e stuccate.
- Infissi esterni ed interni: tutti in legno meranti con porte interne in legno massello, talune con inserti in vetro satinato, lavorato e con l'installazione di inserti di vetro di Murano; infissi esterni con vetro camera e taglio termico, con sistema di oscuramento di persiane ad ante con veneziane mobili.



- Volte: tutte in muratura e formate dai solai debitamente intonacati e tinteggiati.
- Scale: interne (di collegamento tra i piani) con rivestimento in cotto e esterne (di collegamento al solarium) sempre muratura e con rivestimento in klinker antigelivo (Es. in legno, in muratura, ecc.)
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico a norma e ben dimensionato; idrico completo con produzione di acqua calda sanitaria da bollitore alimentato da ciller elettrico a sua volta alimentato da un pannello solare posto sul piano di copertura; impianto termico con caldaia a gas e terminali in alluminio, oltre al termocamino posto nel vano soggiorno, oltre a pompe di calore con split interno poste in alcuni vani.
- Terreno esclusivo: l'area di corte esclusive risulta interamente pavimentata, con la sola presenza di talune aiuole piantumate con olendri; una porzione di questa è di ingresso al piano seminterrato/terra, una è costituita da un viale di ingresso carrabile ove è possibile effettuare la sosta dell'autovettura, una è formata da una a pia zona riservata attrezzata per la vita all'aperto con gazebo ombreggiante, tavolo, angolo barbecue e doccia.
- Posto auto: nella rampa di accesso
- Soffitta, cantina o simili
- Dotazioni condominiali
- Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nella disponibilità del debitore esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2006 a 24/02/2006		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Giuliani	16/01/2006	202028	37021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	25/01/2006	690	475
Dal 24/02/2006 al 15/07/2008		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 15/07/2008 al 27/06/2017	Notaio Gianfranco Giuliani			
	26/02/2006			
	202646			
	37269			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	NUORO	16/03/2006	2603	1747
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2017 al 29/12/2022	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Eugenio Castelli	15/07/2008	138436	35062
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	NUORO	21/07/2008	8725	6318
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	PERMUTA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Vincenzo Pistilli	26/06/2017	107590	36572
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	NUORO	14/07/2017	7235	5760
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 attualmente invariata.

L'atto di Permuta in data 26.06.2017 è stato rettificato con nota in data 10.01.2019 ai n.ri 256/191

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 12/10/2018
Reg. gen. 9974 - Reg. part. 7942
Quota: 1 /1
A favore
Contro F
- **Verbale**
Trascritto a Nuoro il 20/10/2020
Reg. gen. 9098 - Reg. part. 7262
Quota: 1 /1
A favore
Contro IA
- **Verb**
Trascritto a Nuoro il 20/10/2021
Reg. gen. 11794 - Reg. part. 9233
Quota: 1 /1
A favore
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade all'interno della zona Bf (frazioni del Comune di San Teodoro) del Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico attualmente vigente, e di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31.03.2003.

Detta zona presenta un indice di fabbricabilità fondiaria I.F. di mc/mq 0,80.

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.

il fabbricato è realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 130 del 13.11.2007 (Realizzazione di n. 2 unità abitativa - Corpo B), e a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 87 del 08.07.2009 (Variante realizzazione terrazze - Corpo B).

il fabbricato non è conforme ai progetti approvati poichè, al piano seminterrato/terra, il portico di ingresso non ha più la funzione di portico, bensì è chiuso da una parete vetrata e senza soluzioni di continuità con la limitrofa cantina, con la quale forma un unico vano ad uso soggiorno.

la regolarità dello stesso è di facile attuazione attraverso la rimozione dell'infilso di parete vetrata e il ripristino del divisorio, sempre con infisso vetrato, tra il portico e il vano cantina.

le partizioni interne al piano seminterrato/terra, non presenti in progetto e nella planimetria catastale, sono sanabili attraverso il pagamento di una sanzione da € 500,00 al Comune di San Teodoro, previa comunicazione di opere realizzate in assenza di Scia, con altrettanti oneri professionali spettanti al tecnico incaricato e computabili per € 500,00 oltre IVA e quota previdenziale.

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.

il certificato energetico dell'immobile / APE è allegato in calce alla presente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'abitazione non fa parte di un condominio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 420.000,00

Bene N° 27 - Villetta			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - VIA DELLE ISOLE - LU FRAILI DI SUPRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1775, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	183,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali e ben conservato.		
Descrizione:	Abitazione ad uso civile disposta su due livelli, seminterrato/terra e terra/primo finita in ogni suo elemento costitutivo e classificabile quale interna di un lotto bi-familiare. Composta da piano seminterrato/terra con corte e portico di ingresso, cantina, servizio igienico e ripostiglio, disimpegno, bagno e camera da letto con ampia cabina armadio e scala di collegamento interna con il livello superiore; da piano terra/primo con portico e terrazza di ingresso, ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina e bagno; il tutto completato da area di corte interamente pavimentata e adatta al ricovero auto, con angolo attrezzato per la vita all'aria aperta e con solarium soprastante in copertura. Dotata di tutti gli impianti tecnologici, presenta impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da pannelli solari e ciller, impianto di riscaldamento a gas con terminali in alluminio e con termocamino a legna nella zona cucina soggiorno, impianto di climatizzazione a pompe di calore collocate in cucina-soggiorno, camera da letto, servizio igienico/lavanderia e magazzino. Infissi interni in legno meranti e infissi esterni in legno meranti con vetrocamera e tagli termico e con sistema di oscuramento di persiane ad ante. Pavimenti in piastrelle di gres e klinker, rivestimenti di bagni e cucina in maiolica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima:	€ 400.154,00
------------------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 13

- **Bene N° 27** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - VIA DELLE ISOLE - LU FRAILI DI SUPRA

Abitazione ad uso civile disposta su due livelli, seminterrato/terra e terra/primo finita in ogni suo elemento costitutivo e classificabile quale interna di un lotto bi-familiare. Composta da piano seminterrato/terra con corte e portico di ingresso, cantina, servizio igienico e ripostiglio, disimpegno, bagno e camera da letto con ampia cabina armadio e scala di collegamento interna con il livello superiore; da piano terra/primo con portico e terrazza di ingresso, ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina e bagno; il tutto completato da area di corte interamente pavimentata e adatta al ricovero auto, con angolo attrezzato per la vita all'aria aperta e con solarium soprastante in copertura. Dotata di tutti gli impianti tecnologici, presenta impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da pannelli solari e ciller, impianto di riscaldamento a gas con terminali in alluminio e con termocamino a legna nella zona cucina soggiorno, impianto di climatizzazione a pompe di calore collocate in cucina-soggiorno, camera da letto, servizio igienico/lavanderia e magazzino. Infissi interni in legno meranti e infissi esterni in legno meranti con vetrocamera e tagli termico e con sistema di oscuramento di persiane ad ante. Pavimenti in piastrelle di gres e klinker, rivestimenti di bagni e cucina in maiolica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1775, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 422.855,00

Definita la consistenza e le caratteristiche degli immobili di che trattasi, si può passare alla ricerca del suo più probabile valore di mercato adottando i metodi che nel caso sono suggeriti dalla prassi estimale.

In primo luogo si adotterà il metodo, così detto di confronto, che nella fattispecie si ritiene il più idoneo, stante la buona attività del mercato immobiliare nel Comune di San Teodoro e per la zona di riferimento, Lu Fraili di Supra.

Si assumeranno pertanto a base della valutazione, prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelle da stimare.

Con questi si formerà una scala di prezzi sulla quale verranno collocate, in un primo tempo, le unità immobiliari in esame, successivamente e mediante altra scala di merito, si terrà conto, ovviamente, delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e di tutti quei fattori che, comunque, possono influire a determinarne il valore.

E' opportuno precisare che nella valutazione si terrà conto solo delle reali utilizzazioni che sono realizzabili in considerazione delle caratteristiche peculiari rapportate alle condizioni economiche e finanziarie della zona in cui gli immobili sono ubicati, ed in relazione al reale e probabile grado di commerciabilità del bene e di apprezzamento del mercato.

Alla stregua delle ricerche effettuate, confortate anche dalle più recenti compravendite con indicazione dei reali valori di realizzo, attesa la natura del cespite di abitazione per civile abitazione, autonoma, indipendente, con ampia dotazione di aree scoperte e di servizi, nonché con dotazione di impianti, priva di ulteriore volumetria edificabile poichè già sfruttata appieno, si è determinato un valore medio di mercato pari a €/mq 2.900,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Villetta San Teodoro (SS) - VIA DELLE ISOLE - LU FRAILI DI SUPRA	183,85 mq	2.300,00 €/mq	€ 422.855,00	100,00%	€ 422.855,00
Valore di stima:					€ 422.855,00

Valore di stima: € 420.000,00

Valore finale di stima: € 420.000,00

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 05/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Porcu Andrea