

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	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	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it, architettonardelli@gmail.com, PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 078 4877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli snc, lottizzazione "Li Piri" schiera n. 1 (Coord. Geografiche: 40.7767710,9.66903)

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una unità immobiliare capo-schiera su due livelli con giardino, situata nella prima fascia di espansione del centro abitato di San Teodoro (SS), in direzione Sud, lungo la via Degli Asfodeli, direzione Porto Ottiolu, fino in corrispondenza a via "Li Piri", strada di accesso alla lottizzazione medesima (Lottizzazione "Li Piri"). L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra e primo con giardino, del corpo di fabbrica realizzato su due livelli, identificato come "schiera n. 1", cui fanno parte anche altre unità residenziali distribuite fra piano terra e piano primo. In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene ricade nella zona omogenea B2 (P.d.F. - zona di completamento edilizio, Lottizzazione "Li Piri"). L'immobile, articolato su un due livelli, piano terra e primo, a destinazione residenziale, è composto al piano terra da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, w.c. e scala interna di collegamento al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c.. L'immobile al piano terra comprende un giardino con ingresso pedonale dall'area condominiale della lottizzazione "Li Piri". L'ingresso pedonale all'unità immobiliare avviene da un vialetto a Sud nell'area verde condominiale da cui si accede al giardino pertinenziale e tramite la veranda coperta antistante l'ingresso all'unità immobiliare. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via Li Piri ai posti auto del parcheggio comune della lottizzazione. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via "Li Piri" ai posti auto del parcheggio condominiale della lottizzazione. L'unità immobiliare, capo-schiera, è situata all'interno della lottizzazione "Li Piri" al piano terra e primo con giardino esclusivo della schiera n. 1, inserita all'interno di un'area verde condominiale.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune San Teodoro (SS) al Foglio 17 mapp.le 1043, sub 62 (ex28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 61 mq, escluse aree scoperte 47 mq.

La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale a Sud del centro urbano di San Teodoro (SS), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di San Teodoro (SS).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli snc, lottizzazione "Li Piri" schiera n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI. - CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., 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)

Il bene sopra indicato è di esclusiva, piena proprietà, della Signora sopra indicata.

CONFINI

L'immobile individuato catastalmente con il sub 62 (ex 28), confina anteriormente con terreno condominiale sub 1, al piano terra, sul lato sinistro fronte ingresso giardino, con sub 61 proprietà società **** Omissis ****, sul lato destro con sub 55 e sub 56 proprietà Sig.ri **** Omissis ****, al piano primo con sub 30 proprietà Sig.ri **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,30 mq	26,63 mq	1	26,63 mq	2,67 m	Terra
Abitazione	17,35 mq	24,22 mq	1	24,22 mq	2,98 m	Primo
Veranda Coperta	17,65 mq	19,18 mq	0,95	18,22 mq	0,00 m	Terra
Veranda Coperta	4,95 mq	5,45 mq	0,95	5,18 mq	0,00 m	Primo
Giardino	245,00 mq	245,00 mq	0,18	44,10 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	118,35 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	118,35 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, fa parte di un complesso residenziale, lottizzazione "LI Piri" schiera n. 1, che è situato nella fascia di espansione degli anni '80 del centro urbano di San Teodoro (SS) ed è costituito da un piano terra e primo con giardino pertinenziale antistante, con gli accessi pedonale e carrabile che avvengono dalla via pubblica, via Li Piri, e tramite vialetto nel verde condominiale all'unità immobiliare oggetto di perizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 07/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1043, Sub. 28 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Piano T-1
Dal 07/12/2021 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1043, Sub. 62 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1043	62		A2	7	4,5		383,47 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	1043										

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata, relativa all'unità immobiliare residenziale, così come da planimetria catastale, riguarda i pilastri di sostegno della veranda coperta d'ingresso del piano terra, che presentano diversa conformazione. La distribuzione interna è costituita al piano terra da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, w.c. e scala interna di collegamento al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c.. Nella planimetria catastale del piano primo non risulta il piccolo ampliamento del w.c., in corrispondenza della doccia, verso la camera ed il mancato inserimento della finestrella del w.c. sul lato veranda coperta; le altre aperture esterne sono corrispondenti nelle dimensioni e nella posizione. Esternamente nella parte anteriore la difformità catastale riguarda i pilastri di sostegno della veranda coperta d'ingresso nelle dimensioni e nella forma.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE; - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla proprietaria, Sig.ra **** Omissis ****, si trova in uno stato di normale conservazione e non risultano contratti di locazione in essere. Sull'immobile pignorato risultano gravanti le spese condominiali: i vincoli a cui è soggetto sono il regolamento e le norme del condominio "Li Piri". Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla proprietaria, Sig.ra **** Omissis ****, si trova in uno stato di normale conservazione e non risultano contratti di locazione in essere. Sull'immobile pignorato risultano gravanti le spese condominiali: i vincoli a cui è soggetto sono il regolamento e le norme del condominio "Li Piri". Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale e presenta parti a comune che ne consentono l'accesso sia pedonale che carrabile con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, ne di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile ad uso residenziale, articolato su un due livelli, piano terra e primo, è composto al piano terra da una veranda coperta antistante l'ingresso, un soggiorno pranzo con angolo cottura, un w.c. e una scala interna di collegamento al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c.. Inoltre al piano terra comprende un giardino con ingresso pedonale dall'area condominiale della lottizzazione "Li Piri". L'ingresso pedonale all'unità immobiliare avviene da un vialetto a Sud nell'area verde condominiale da cui si accede al giardino pertinenziale e tramite la veranda coperta antistante l'ingresso all'unità immobiliare. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via Li Piri ai posti auto del parcheggio comune della lottizzazione. L'unità immobiliare, capo-schiera, è situata all'interno della lottizzazione "Li Piri" al piano terra e primo della schiera n. 1, inserita all'interno di un'area verde condominiale.

- MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero immobile è costituito da muratura portante ed intonaco al civile con tinteggiatura semplice bianca, le finestre e le porte esterne presentano i davanzali e le soglie in marmo. L'interno dell'immobile, oggetto del pignoramento, è intonacato al civile con tinteggiatura semplice di color bianco.

- Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile riferite all'intera costruzione:

Le fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato. La Struttura portante è in muratura portante, spessore 30 cm circa compreso gli intonaci. Il solaio interpiano è stato realizzato in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo, quello di copertura, a falda unica, con orditura in legno primaria e secondaria e getto armato in calcestruzzo; le murature interne "tramezzi" sono state realizzate in mattoni forati con intonaci al civile, spessore 10 cm circa e tinteggiatura semplice; La copertura dell'unità residenziale al piano primo è stata realizzata a falda unica con gronda costante, solaio inclinato in legno e cemento armato, massetto e guaina bituminosa impermeabile opportunamente saldata. Il manto della copertura è costituito da tegole/coppi cementate tradizionalmente alla sarda; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo, presentano le persiane in legno come chiusure esterne e sono di media qualità. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica tipo "cotto" di qualità normale, nei w.c le pareti sono rivestite in materiale ceramico, così come la pavimentazione, con sanitari in ceramica bianca, di qualità standard.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 17 mapp.le 1043, sub 62 (ex 28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 61 mq, escluse aree scoperte 47 mq.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare oggetto del seguente pignoramento. Le pareti interne ed il soffitto del piano terra sono con intonaci al civile, tinteggiati con colore bianco, al piano primo il soffitto è in legno al naturale con verniciatura trasparente; gli infissi esterni, in buon stato, sono in legno con mono-vetro semplice e coloritura marrone; esternamente sono presenti chiusure in legno, persiane di colore marrone scuro; Le porte interne, sono in legno del tipo semplice al naturale con verniciatura trasparente, l'infisso d'ingresso è in legno a due ante con mono-vetri semplici e persiane in legno come chiusure esterne.

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici. L'impianto elettrico, in buon stato, è del tipo sotto traccia. La corrente elettrica, collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario è in normali condizioni. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento non è presente. L'impianto di acqua calda sanitaria è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/10/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dell'immobile, lo stesso risultava incustodito con l'infilso d'ingresso con le chiavi inserite. L'accesso è stato effettuato con l'incaricato IVG di Tempio Pausania ed in presenza dei Carabinieri del Comando di San Teodoro (SS).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1989 al 20/12/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Sau	30/10/1989	137492	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	21/11/1989	7939	6224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2021 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Accordo di Mediazione che accerta l'Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Puggioni	07/12/2021	5128	4115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	20/12/2021	13692	10791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro			

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 20/10/2022
Reg. gen. 11994 - Reg. part. 1184
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.836,16

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Nuoro il 07/02/2024
Reg. gen. 1324 - Reg. part. 1133
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il comune di San Teodoro vale il seguente strumento urbanistico: - Programma di Fabbricazione (vigente) aggiornato al 20/09/2012; al momento dell'edificazione e tuttora vigente, il lotto risulta censito nel comune di San Teodoro (SS), N.C.T. - Foglio 17 mappale n. 1043, ricade in zona omogenea "B2", zona di completamento edilizio, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,20 mc/mq, distanze minime dal confine ml 5,00 ed altezza massima 7,00 ml. Attualmente l'immobile ad uso residenziale risulta censito nel comune di S. Teodoro al N.C.E.U. al Foglio 17 mapp.le 1043, sub 62 (ex 28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47; sussiste il Vincolo Paesaggistico ex art. 136 L.R. 42/2004. L'unità immobiliare, capo-schiera, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra e primo del corpo di fabbrica realizzato su due livelli, identificato come "schiera n. 1" della Lottizzazione "Li Piri", cui fanno parte anche altre unità residenziali distribuite fra piano

terra e piano primo, è stata realizzata con la Licenza di Costruzione N° 57/'82 del 11/09/1982 e Nulla Osta U.T.P. Prot. n. 294/U del 28/02/1980 - Variante; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia "di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" N° 37/'87 del 14/04/1987- Variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile, ad uso residenziale, oggetto di perizia, è stata realizzato con la Licenza di Costruzione N° 57/'82 del 11/09/1982 e Nulla Osta U.T.P. Prot. n. 294/U del 28/02/1980 - Variante; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia "di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" N° 37/'87 del 14/04/1987- Variante, relative alla schiera n. 1 della Lottizzazione convenzionata "Li Piri": "Costruzione case civile abitazione - Schiera 1".

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.

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia, nonché alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico (vedi allegato). In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata una esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto concessionato di Variante, relativa al solo ampliamento della doccia del w.c. del piano primo e differente collocazione della finestra lato veranda, pertanto sussiste anche una piccola difformità con la planimetria catastale attuale. La difformità riscontrata, relativa all'unità immobiliare residenziale, così come da planimetria catastale, riguarda i pilastri di sostegno della veranda coperta d'ingresso del piano terra, che presentano diversa conformazione. La distribuzione interna è costituita al piano terra da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, w.c. e scala interna di collegamento al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c.. Nella planimetria catastale del piano primo non risulta l'ampliamento interno, verso la camera, della doccia e l'inserimento della finestrella del w.c. sul lato veranda coperta, le altre aperture esterne sono corrispondenti nelle dimensioni e nella posizione. Per regolarizzare l'immobile quindi si necessita di una nuova pratica edilizia e variazione catastale relativa all'agibilità dell'unità immobiliare.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto di sanatoria al fine di regolarizzare lo stato attuale dell'immobile con relativa agibilità e variazione catastale planimetrica.

Calcolato a Forfait = € 2.500,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.621,42

L'immobile oggetto del pignoramento, relativo al C.F. foglio 17, mappale 1043, sub 62 (ex 28), risulta inserito nel contesto condominiale Villaggio "Li Piri" (Lottizzazione "Li Piri"). Il canone annuale per il condominio è relativo a quanto sopra secondo quanto dichiarato dall'amministratore medesimo.

Risultano gravanti sull'immobile pignorato vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

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** - Unità immobiliare residenziale ubicata a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli, Lottizzazione "Li Piri" schiera n. 1. L'immobile oggetto di perizia è costituito da una unità residenziale situata nella prima fascia di espansione del centro abitato di San Teodoro (SS), in direzione Sud, lungo la via Degli Asfodeli, direzione Porto Ottiolu, fino in corrispondenza a via "Li Piri", strada di accesso alla lottizzazione medesima (Lottizzazione "Li Piri"). L'unità immobiliare residenziale capo-schiera, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra e primo del corpo di fabbrica realizzato su due livelli, identificata come "schiera n. 1", cui fanno parte anche altre unità residenziali distribuite fra piano terra e piano primo. In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene ricade nella zona omogenea B2 (P.d.F. - zona di completamento edilizio, Lottizzazione "Li Piri"). L'immobile, articolato su due livelli al piano terra e primo, a destinazione residenziale, è composto al piano terra da una veranda coperta antistante l'ingresso, un soggiorno pranzo con angolo cottura, un w.c. e una scala interna di collegamento al piano superiore; al piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c.. Inoltre al piano terra comprende un giardino con ingresso pedonale dall'area condominiale della lottizzazione "Li Piri". L'ingresso pedonale all'unità immobiliare avviene da un vialetto a Sud nell'area verde condominiale da cui si accede al giardino pertinenziale e tramite la veranda coperta antistante l'ingresso all'unità immobiliare. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via Li Piri ai posti auto del parcheggio comune della lottizzazione. L'unità immobiliare, capo-schiera, è situata all'interno della lottizzazione "Li Piri" al piano terra e primo della schiera n. 1, inserita all'interno di un'area verde condominiale.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune San Teodoro (SS) al Foglio 17 mapp.le 1043, sub 62 (ex 28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47.

La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale a Sud del centro urbano di San Teodoro (SS), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di San Teodoro (SS).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1043, Sub. 62 (ex 28), Categoria A/2; al Catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1043, sub 62 (ex 28), Ente Urbano.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli snc, lottizzazione "Li Piri" schiera n. 1	118,35 mq	2.200,00 €/mq	€ 260.370,00	100,00%	€ 260.370,00
Valore di stima:					€ 260.370,00

A = Valore di stima del bene: € 260.370,00

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto sopra.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

In cifra tonda = € 260.370,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE:

Costi da sostenere per l'agibilità e la variazione catastale:

B = € 2.500,00;

Da cui il Valore dell'Unità Immobiliare C è dato dalla differenza dei due valori:

C VALORE U. I. = (A - B)

A = € 260.370,00

C = € 260.370,00 - € 2.500,00 = € 257.870,00

In cifra tonda C = € 257.000,00

VALORE U.I. = € 257.000,00 (euro duecentocinquantasettemila/00 In cifra tonda).

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhiale del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i

seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.

Valore finale di stima: € 257.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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.

Siniscola, li 14/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardelli Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Richiesta accesso agli atti del Comune di San Teodoro (SS);
- ✓ N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di San Teodoro (SS) al fg 17, particella 1043, sub 62 (ex 28);
- ✓ N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui agli immobili: Concessioni Edilizie;
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato con relative planimetrie;
- ✓ N° 5 - Planimetrie rilievo;
- ✓ N° 6 - Attestato di prestazione energetica - A.P.E.;
- ✓ N° 7 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 8 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 9 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 7/2024;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli snc, lottizzazione "Li Piri" schiera n. 1

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una unità residenziale, capo-schiera, situata nella prima fascia di espansione del centro abitato di San Teodoro (SS), in direzione Sud, lungo la via Degli Asfodeli, direzione Porto Ottiolu, fino in corrispondenza a via "Li Piri", strada di accesso alla lottizzazione medesima (Lottizzazione "Li Piri") di cui è parte integrante. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra e primo del corpo di fabbrica realizzato su due livelli, identificato come "schiera n. 1", cui fanno parte anche altre unità residenziali distribuite fra piano terra e piano primo. In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene ricade nella zona omogenea B2 (P.d.F. - zona di completamento edilizio, Lottizzazione "Li Piri"). L'immobile, articolato su un due livelli, piano terra e primo, è composto al piano terra da una veranda coperta antistante l'ingresso, un soggiorno pranzo con angolo cottura, un w.c. e una scala interna di collegamento al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c.. Inoltre al piano terra comprende un giardino con ingresso pedonale dall'area condominiale della lottizzazione "Li Piri". L'ingresso pedonale all'unità immobiliare avviene da un vialetto a Sud nell'area verde condominiale da cui si accede al giardino pertinenziale e tramite la veranda coperta antistante l'ingresso all'unità immobiliare. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via Li Piri ai posti auto del parcheggio comune della lottizzazione. L'unità immobiliare, capo-schiera, è situata all'interno della lottizzazione "Li Piri" al piano terra e primo della schiera n. 1, inserita all'interno di un'area verde condominiale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale a Sud del centro urbano di San Teodoro (SS), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di San Teodoro (SS). **Identificato al N.C.E.U. del comune San Teodoro (SS) al Foglio 17 mapp.le 1043 , sub 62 (ex 28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 61 mq, escluse aree scoperte 47 mq.**

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

Destinazione urbanistica: per il comune di San Teodoro vale il seguente strumento urbanistico: - Programma di Fabbricazione (vigente) aggiornato al 20/09/2012; al momento dell'edificazione e tuttora vigente, il lotto risulta censito nel comune di San Teodoro (SS), N.C.T. - Foglio 17 mappale n. 1043, ricade in zona omogenea "B2", zona di completamento edilizio, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,20 mc/mq, distanze minime dal confine ml 5,00 ed altezza massima 7,00 ml. Attualmente l'immobile ad uso commerciale risulta censito nel comune di S. Teodoro al N.C.E.U. al Foglio 17 mapp.le 1043 , sub 62 (ex 28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 61 mq, escluse aree scoperte 47 mq.; sussiste il Vincolo Paesaggistico ex art. 136 L.R. 42/2004. L'unità immobiliare residenziale capo-schiera, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra e primo del corpo di fabbrica realizzato su due livelli, identificato come "schiera n. 1" della Lottizzazione "Li Piri", cui fanno parte anche altre unità residenziali distribuite fra piano terra e piano primo, è stata realizzata con la Licenza di Costruzione N° 57/'82 del 11/09/1982 e Nulla Osta U.T.P. Prot. n. 294/U del 28/02/1980 - Variante; successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia "di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" N° 37/'87 del 14/04/1987- Variante.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli snc, lottizzazione "Li Piri" schiera n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1043, Sub. 62, Categoria A/2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1043	Superficie	118,35 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla proprietaria, Sig.ra **** Omissis ****, si trova in uno stato di normale conservazione e non risultano contratti di locazione in essere. Sull'immobile pignorato risultano gravanti le spese condominiali: i vincoli a cui è soggetto sono il regolamento e le norme del condominio "Li Piri". Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è costituito da una unità immobiliare capo-schiera su due livelli con giardino, situata nella prima fascia di espansione del centro abitato di San Teodoro (SS), in direzione Sud, lungo la via Degli Asfodeli, direzione Porto Ottiolu, fino in corrispondenza a via "Li Piri", strada di accesso alla lottizzazione medesima (Lottizzazione "Li Piri"). L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano terra e primo con giardino del corpo di fabbrica realizzato su due livelli, identificato come "schiera n. 1", cui fanno parte anche altre unità residenziali distribuite fra piano terra e piano primo. In riferimento al Piano Urbanistico vigente il bene ricade nella zona omogenea B2 (P.d.F. - zona di completamento edilizio, Lottizzazione "Li Piri"). L'immobile, articolato su un due livelli, piano terra e primo, a destinazione residenziale, è composto al piano terra da veranda coperta antistante l'ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, w.c. e scala interna di collegamento al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere di cui la più grande con veranda coperta, da un piccolo disimpegno ed un w.c. L'immobile al piano terra comprende un giardino con ingresso pedonale dall'area condominiale della lottizzazione "Li Piri". L'ingresso pedonale all'unità immobiliare avviene da un vialetto a Sud nell'area verde condominiale da cui si accede al giardino pertinenziale e tramite la veranda coperta antistante l'ingresso all'unità immobiliare. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via Li Piri ai posti auto del parcheggio comune della lottizzazione. L'ingresso carrabile avviene dalla via Degli Asfodeli e tramite la via "Li Piri" ai posti auto del parcheggio condominiale della lottizzazione. L'unità immobiliare, capo-schiera, è situata all'interno della lottizzazione "Li Piri" al piano terra e primo con giardino esclusivo della schiera n. 1, inserita all'interno di un'area verde condominiale. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune San Teodoro (SS) al Foglio 17 mapp.le 1043 , sub 62 (ex 28), cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 61 mq, escluse aree scoperte 47 mq. La zona di ubicazione dell'immobile si trova nella prima fascia di espansione residenziale a Sud del centro urbano di San Teodoro (SS), l'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate, gli spazi verdi attrezzati con parcheggi; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno nel centro urbano di San Teodoro (SS). La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Nuoro il 20/10/2022

Reg. gen. 11994 - Reg. part. 1184

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.836,16

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Nuoro il 07/02/2024

Reg. gen. 1324 - Reg. part. 1133

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura