

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 06/02/2019, il sottoscritto Ing. Cadoni Alessandro, con studio in Via Angioy 29 - 08100 - Nuoro (NU), email alessandrocadoni@libero.it, PEC alessandro.cadoni@ingpec.eu, Tel. 0784 1830347, Fax 0784 1830347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Corso Vittorio Emanuele III n°79

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è un fabbricato indipendente in linea con altri edifici in arretramento rispetto al bordo strada, edificato su tre piani di cui due fuori terra con retrostante giardino, adibito a civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Corso Vittorio Emanuele III n°79

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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato è identificato al foglio 16, mappale 1006 del Comune di Orotelli. Confina con strada pubblica denominata Corso Vittorio Emanuele III, mappale 1005, mappale 1008 e mappale 1739. L'edificio sorge in linea con quelli confinanti, è fronte strada e arretrato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	105,40 mq	105,40 mq	0,10	10,54 mq	0,00 m	seminterrato
Cantina abitabile	82,00 mq	98,60 mq	0,35	34,51 mq	3,36 m	seminterrato
Abitazione	63,88 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,20 m	terra
Abitazione	72,40 mq	98,60 mq	1,00	98,60 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				257,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1983 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1006, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5
Dal 14/06/1996 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1006, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5 Rendita € 298,25
Dal 20/11/2007 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1006, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 298,25



L'attuale titolare catastale corrisponde, secondo quanto emerso dalle visure catastali e ipocatastali, al titolare 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
	16	1006	3		A2	5	5,5	143 mq	298,25 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata rilevata difformità tra quanto registrato all'Agenzia del Territorio e la situazione reale.

Non è stata introdotta catastalmente la variazione sostanziale a seguito delle opere eseguite nell'ultimo intervento regolarmente autorizzato (piano primo e variazioni distribuzione interna). Di fatto sono accatastati il piano seminterrato e il piano terra e manca totalmente il piano primo.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo relativamente ai piani terra e primo, oggetto di recente intervento di restauro e ampliamento. Il piano seminterrato necessita invece di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile non dispone di parti comuni. Trattasi di fatti di immobile indipendente in linea con altri edifici con i quali condivide le pareti perimetrali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'immobile risale agli anni 50 ed è stato realizzato secondo i principi del buon costruire. Le fondazioni e la struttura portante sono in muratura di pietrame intonacata, i solai sono in latero-cemento. L'edificio ha i due prospetti liberi esposti a sud (facciata retrostante, giardino) e nord (facciata ingresso su via Vittorio Emanuele III). Il primo piano è stato edificato di recente, la copertura è un tetto a falde con coppi. La facciata di accesso è in pietra-vista, le pareti esterne non sono tinteggiate. Gli intonaci sono realizzati al civile liscio tirati con regolo e frattazzo. I pavimenti interni sono in piastrelle monocottura.

L'accesso al piano seminterrato è garantito da una scala in cemento armato posizionata centralmente mentre al piano primo si accede tramite scala posizionata nel soggiorno.

Gli infissi e gli impianti dei piani terra e primo sono di buona qualità, quelli del piano seminterrato sono di scarsa qualità.

L'abitazione è dotata di giardino ad uso esclusivo sul lato sud con accesso tramite scala esterna dal piano seminterrato.

Le finiture sono di buona qualità per quanto riguarda la parte appena ristrutturata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2007	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/01/2019	269	200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2007	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Goveani Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	19/12/2007	15424	3062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2007	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/01/2019	272	203
		Registrazione			
Dal 20/11/2007	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/01/2019	202	271
		Registrazione			
Dal 20/11/2007	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/01/2019	270	201
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Goveani Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2018	**** Omissis ****	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2018	10393	8278
		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 attualmente invariata.

Le trascrizioni relative all'accettazione d'eredità relative ai quattro passaggi precedenti la compravendita dell'immobile risultano tutti datati 20/11/2007 e trascritti contemporaneamente il 11/01/2019 successivamente all'atto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 02/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 19/12/2007
Reg. gen. 15424 - Reg. part. 3062
Importo: € 172,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Goveani Roberto
Data: 20/11/2007

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 25/10/2018
Reg. gen. 10393 - Reg. part. 8278
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 pagamento degli importi da calcolarsi come segue:
La cancellazione dell'ipoteca volontaria ha un costo pari a 35 euro.
La cancellazione dell'ipoteca giudiziale ha un costo pari a 59 euro + 35 euro per bolli e altri oneri, più lo 0,05% dell'importo dell'ipoteca, ovvero 250 euro per un totale di 344 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 del Piano Urbanistico Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Parte della costruzione è antecedente al 01/09/1967 (piano terra e piano seminterrato). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di certificate di agibilità.

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Orotelli ha fornito un unico titolo abilitativo:

- permesso di costruire a titolo oneroso per la esecuzione di opere edili n°11 rilasciato in data 15/05/2008.

Questa è l'ultima concessione edilizia rilasciata e concerne la riqualificazione e la sopraelevazione del preesistente edificio. Non è stato rinvenuto il progetto originario.

L'irregolarità rilevata nell'edificio riguarda la realizzazione di un volume aggiuntivo al piano terra adibito a cantina e di una veranda al piano primo realizzata sulla copertura del precedente volume. Poiché, stando all'ultima concessione rilasciata, non è possibile edificare ulteriore volume eccedente quello già autorizzato con l'ultima concessione edilizia, ne deriva che le opere non sono sanabili.

Il volume realizzato abusivamente in totale difformità al progetto approvato è pari a

$$\text{Volume} = 18 \text{ mq (superficie)} \times 3,00 \text{ m (altezza)} = 54 \text{ mc}$$

Il volume effettivo delle opere da demolire è pari a:

$$\text{solai} = 18 \text{ mq} \times 0,3 \text{ m} \times 2 = 10,8 \text{ mc}$$

$$\text{pareti} = 3,2 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 6,4 \text{ mc}$$

Il prezziario regionale della Sardegna fornisce la seguente voce di capitolato per la demolizione parziale di parti di edificio:

D.0012.0004.0007

Demolizione parziale di strutture di fabbricati in legno, murature di pietrame, mattoni pieni, tufo e ferro, eseguita in qualsiasi condizione, altezza e profondità, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'onere delle cautele da adottare per demolire a piccoli tratti le strutture collegate a ridosso del fabbricato o a loro parti escluse dalla demolizione, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, incluso il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per il volume effettivo di struttura da demolire. 172,48 €/mc

I costi di demolizione sono calcolati di seguito:

$$172,48 \text{ €/mc} \times 17,2 \text{ mc} = 2.966 \text{ €}$$

I costi per il trasporto e lo smaltimento degli inerti a discarica autorizzata sono pari a:

$$\text{smaltimento: } 6 \text{ €/mc} \times 17,2 \text{ mc} = 103,2 \text{ €}$$

$$\text{trasporto: } 150 \text{ €}$$

I costi per il ripristino della facciata sono calcolati a corpo e includono il ripristino delle opere murarie e degli infissi e sono pari a:

$$\text{ripristino facciata: } 8.000 \text{ €}$$

Costi tecnici: 3.000 €

A. I costi per risanare gli abusi rilevati sull'immobile sono pari a: **14.219,2 €**

Ai costi necessari al ripristino delle opere abusive si devono sommare i seguenti costi per la regolarizzazione amministrativa:

• progettazione/riciesta agibilità	1.200 €
• certificazione impianto elettrico	500 €
• certificazione impianto idrico	500 €
• certificazione impianto termico	500 €
• attestato di prestazione energetica	500 €
• Costo per la regolarizzazione catastale :	1.200 €

B. I costi per la regolarizzazione amministrativa sono pari a **4.400 €**

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.

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.

Il bene pignorato costituente un unico lotto di vendita, è un fabbricato ad uso civile abitazione con annesso giardino ed è distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Orotelli al foglio 64 mappale 1006 sub 3. L'edificio è sito all'interno del centro urbano lungo la via principale: Corso Vittorio Emanuele III n°79. Trattasi dunque di una civile abitazione, indipendente, su tre piani con retrostante terreno a giardino.

L'immobile sorge in zona residenziale classificata nel piano urbanistico comunale come di tipo "B1". Il volume massimo edificabile è pari a 630 mc. La zona è ben collegata col resto del paese.

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

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (Orotelli - Centro abitato) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018 - Semestre 2) indica per la tipologia di immobile "Abitazioni civili" con stato conservativo "ottimo" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a **650-750 €/mq**. Il nostro bene appartiene alla tipologia denominata "abitazioni civili" pur avendo caratteristiche di indipendenza e superfici accessorie tipiche delle ville a schiera (corte a giardino). I dati indicati dall'OMI si riferiscono in questo caso allo stato conservativo medio della zona presa in esame, valutando come prevalente lo stato "ottimo". Nel caso in esame il piano seminterrato si trova in condizioni definibili "discrete", mentre i due piani terra e primo si trovano in stato conservativo "ottimo".

L'immobile non presenta difetti rilevabili che ne possano pregiudicarne l'efficienza, il pregio o la qualità architettonica.

Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del **10 %**.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:



Calcolo delle superfici					
Tipo	Sup netta mq	Sup netta tot mq	Sup lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Sup equivalente
Piano seminterrato					
Cantina 1	18,4	68,20	98,60	0,35	34,51
Cantina 2	21,0			0,35	
Cantina 3	10,2			0,35	
Bagno	4,2			0,35	
Disimpegno	4,0			0,35	
Scala	10,4			0,35	
Corte			87,0	0,10	8,7
Corte coperta			18,4	0,10	1,8
Piano terra					
Soggiorno	18,4	63,88	114,00	1,00	114
Sala da pranzo	21,0			1,00	
Studio	10,2			1,00	
Bagno	4,2			1,00	
Scala	7,3			1,00	
Ingresso	2,8			1,00	
Piano primo					
Camera 1	18,4	67,20	98,60	1,00	98,6
Camera 2	21,0			1,00	
Camera 3	10,2			1,00	
Bagno 1	4,2			1,00	
Bagno 2	4,2			1,00	
Disimpegno	4,0			1,00	
Cabina armadio	5,2			1,00	
Superficie commerciale equivalente appartamento					257,65 mq

Per completare l'analisi estimativa dell'immobile occorre esaminare il tipo di abusi commessi. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.).

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Orotelli ha fornito un unico titolo abilitativo: permesso di costruire a titolo oneroso per la esecuzione di opere edili n°11 rilasciato in data 15/05/2008.

Questa è l'ultima concessione edilizia rilasciata e concerne la riqualificazione e la sopraelevazione del preesistente edificio. Non è stato rinvenuto il progetto originario.

L'irregolarità rilevata nell'edificio riguarda la realizzazione di un volume aggiuntivo al piano terra adibito a cantina e di una veranda al piano primo realizzata sulla copertura del precedente volume. Poiché, stando all'ultima concessione rilasciata, non è possibile edificare ulteriore volume eccedente quello già autorizzato con l'ultima concessione edilizia, ne deriva che le opere non sono sanabili.

Il volume realizzato abusivamente in totale difformità al progetto approvato è pari a

$$\text{Volume} = 18 \text{ mq (superficie)} \times 3,00 \text{ m (altezza)} = 54 \text{ mc}$$

Il volume effettivo delle opere da demolire è pari a:

$$\begin{array}{lclclclclcl} \text{solai} & = & 18 \text{ mq} & \times & 0,3 \text{ m} & \times & 2 & = & 10,8 \text{ mc} \\ \text{pareti} & = & 3,2 \text{ mq} & \times & 3 \text{ m} & & & = & 6,4 \text{ mc} \end{array}$$

Il prezziario regionale della Sardegna fornisce la seguente voce di capitolato per la demolizione parziale di parti di edificio:

D.0012.0004.0007

Demolizione parziale di strutture di fabbricati in legno, murature di pietrame, mattoni pieni, tufo e ferro, eseguita in qualsiasi condizione, altezza e profondità, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'onere delle cautele da adottare per demolire a piccoli tratti le strutture collegate a ridosso del fabbricato o a loro parti escluse dalla demolizione, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, incluso il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per il volume effettivo di struttura da demolire. 172,48 €/mc

I costi di demolizione sono calcolati di seguito:

$$172,48 \text{ €/mc} \times 17,2 \text{ mc} = 2.966 \text{ €}$$

I costi per il trasporto e lo smaltimento degli inerti a discarica autorizzata sono pari a:

$$\begin{array}{lclclclcl} \text{smaltimento:} & 6 \text{ €/mc} & \times & 17,2 \text{ mc} & = & 103,2 \text{ €} \\ \text{trasporto:} & & & & & 150 \text{ €} \end{array}$$

I costi per il ripristino della facciata sono calcolati a corpo e includono il ripristino delle opere murarie e degli infissi e sono pari a:

ripristino facciata: **8.000 €**

Costi tecnici: **3.000 €**

**A. I costi per risanare gli abusi rilevati sull'immobile sono pari a:
14.219,2 €**

Ai costi necessari al ripristino delle opere abusive si devono sommare i seguenti costi per la regolarizzazione amministrativa:

- progettazione/riciesta agibilità **1.200 €**
- certificazione impianto elettrico **500 €**
- certificazione impianto idrico **500 €**
- certificazione impianto termico **500 €**
- attestato di prestazione energetica **500 €**
- Costo per la regolarizzazione catastale : **1.200 €**

B. I costi per la regolarizzazione amministrativa sono pari a 4.400 €

Il valore commerciale dell'immobile qualora fosse privo di vizi e irregolarità è il seguente:

Stima del valore di mercato immobile pignorato (senza detrazioni per irregolarità edilizie)	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di qualità normale siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	750,00 €
coefficiente di deprezzamento per stato di conservazione	-10,00%
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	675,00 €
riepilogo superficie complessiva (mq)	257,65
Valore di mercato dell'immobile comprese le pertinenze (senza detrazioni)	173.913,75 €

Quota posta in vendita	100,00%
Valore porzione immobile posto in vendita	173.913,75 €

Dunque il valore di mercato dell'immobile pignorato qualora fosse privo di vizi e irregolarità è pari a 173.913,75 € (centosettantatremilanovecentotredici,75 euro).

Il valore del bene pignorato a seguito delle detrazioni dei costi di ripristino degli abusi e della regolarizzazione tecnico/amministrativa è il seguente:

Stima finale del valore di mercato dell'immobile pignorato a seguito delle detrazioni	
Valore di mercato calcolato senza detrazioni	173.913,75 €
Costi per sanatoria opere interne ed esterne	14.219,20 €
Costi per la regolarizzazione tecnico/amministrativa	4.400 €
Valore finale del bene	155.294,55 €

Dunque il valore finale del bene pignorato è pari a 155.295 € (centocinquantacinquemila-duecentonovantaquattro,55 euro).

Poichè non sussistono i criteri di comoda divisibilità si è proceduto a stimare il bene pignorato come unico lotto.

La vendita non è soggetta a IVA.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Corso Vittorio Emanuele III n°79
 Il compendio pignorato è un fabbricato indipendente in linea con altri edifici in arretramento rispetto al bordo strada, edificato su tre piani di cui due fuori terra con retrostante giardino, adibito a civile abitazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1006, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: **€ 173.913,75**
- Costi per sanatoria opere interne ed esterne **€ 14.219,20**
- Costi per la regolarizzazione tecnico/amministrativa **€ 4.400**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Orotelli (NU) - Corso Vittorio Emanuele III n°79	257,65 mq	675,00 €/mq	€ 173.913,75	100,00%	€ 173.913,75
Valore di stima:					€ 173.913,75



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve o 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.

Nuoro, li 03/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadoni Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Corso Vittorio Emanuele III n°79
Il compendio pignorato è un fabbricato indipendente in linea con altri edifici in arretramento rispetto al bordo strada, edificato su tre piani di cui due fuori terra con retrostante giardino, adibito a civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1006, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 del Piano Urbanistico Comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Orotelli (NU) - Corso Vittorio Emanuele III n°79		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1006, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	257,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo relativamente ai piani terra e primo, oggetto di recente intervento di restauro e ampliamento. Il piano seminterrato necessita invece di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è un fabbricato indipendente in linea con altri edifici in arretramento rispetto al bordo strada, edificato su tre piani di cui due fuori terra con retrostante giardino, adibito a civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Nuoro il 19/12/2007

Reg. gen. 15424 - Reg. part. 3062

Importo: € 172,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 115.000,00

Rogante: Notaio Goveani Roberto

Data: 20/11/2007

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 25/10/2018

Reg. gen. 10393 - Reg. part. 8278

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

