

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dessena Antonello Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 310.192,00	13

All'udienza del 14/02/2019, il sottoscritto Arch. Dessena Antonello Francesco, con studio in Via Lazio, 10 - 08028 - Orosei (NU), email a.dessena@icloud.com;a.dessena@awn.it, PEC a.dessena@archiworldpec.it, Tel. 339 20 42 459, Fax 0784 985 63, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2021 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) - Località Lu Fraili, piano S-T

Appartamento disposto su due livelli: Piano Seminterrato e Piano Terra, dotato di un ampio cortile con piscina, ad uso esclusivo.

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno ai primi anni 90', con un completamento delle opere esterne e contestuale asseveramento di opere interne, intorno al 2006/2007.

L'adeguamento del fabbricato alla situazione attuale, ha riguardato il collegamento del piano seminterrato al piano terra, mediante una scala e la nuova distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato. Le opere invece esterne, hanno riguardato, la realizzazione di una piscina, di un gazebo e di un posto auto coperto.

Il piano seminterrato, è composto da una Cucina soggiorno, due camere, due bagni e un disimpegno, con una scala che conduce al piano terra. Il seminterrato è inoltre accessibile attraverso una scala esterna posta in prossimità dell'ingresso alla Cucina Soggiorno.

Il piano terra, è invece dotato di una cucina-pranzo-soggiorno, con ingresso da una veranda coperta, due camere, due bagni e un disimpegno.

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto di terreno su cui sorge l'appartamento confina:

- A Nord con altro fabbricato distinto al Catasto al Foglio n. 6, Mappale n. 1175, Subaterno 5;
- A Sud con altro fabbricato distinto al Catasto al Foglio n. 6, Mappale n. 1175, Subaterno 14 e Mappale n. 1183;
- A Est con altro fabbricato distinto al Catasto al Foglio n. 6, Mappale n. 1117;
- A Ovest con la strada di lottizzazione;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,62 mq	97,36 mq	0,50	48,68 mq	2,50 m	Seminterrato
Abitazione	69,30 mq	85,92 mq	1,00	85,92 mq	2,70 m	Terra
Loggia	8,10 mq	8,35 mq	0,40	3,34 mq	2,70 m	Terra
Posto auto coperto	16,40 mq	19,80 mq	0,18	3,56 mq	0,00 m	
Giardino	533,44 mq	533,44 mq	0,10	53,34 mq	0,00 m	
Locale di deposito	29,06 mq	35,60 mq	0,10	3,56 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				198,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2001 al 10/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1175, Sub. 6 Categoria A2

		Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 468,68
Dal 10/04/2002 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1175, Sub. 12 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 511,29
Dal 10/07/2006 al 09/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1175, Sub. 12 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 511,29 Piano S-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	1175	12		A2	7	6 vani	129 mq	511,29 €	S-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un'analisi della situazione catastale, sono emerse delle incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate all'agenzia del Territorio.

Non risultano infatti aggiornate secondo l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di San Teodoro (Concessione edilizia n. 32 del 18/04/2007), riguardante i lavori relativi a: Realizzazione di una piscina, copertura posto auto, realizzazione gazebo, realizzazione di opere esterne ed asseveramento di opere interne. A tal proposito, nella presente relazione di Stima sono state detratte dal valore complessivo finale, le spese relative ad una nuova dichiarazione DOCFA, finalizzata a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti agli atti di cui all'art. 567 del secondo comma del c.p.c.

Sono state fatte le seguenti richieste:

- In data 19/10/2021 - Presso l'Agenzia delle Entrate di NUORO, è stato chiesto di verificare e darne riscontro scritto, dell'eventuale presenza di Contratto di Locazione (ad oggi 18/11/2021 non è pervenuta alcuna

comunicazione);

In data 19/10/2021 - Presso l'Ufficio di Stato Civile - Servizi Demografici - del Comune di Sermoneta (LT), è stato chiesto il rilascio del Certificati di Stato Civile dal quale risulti la data del matrimonio e il regime patrimoniale della famiglia.

- In data 19/10/2021 - Presso l'Ufficio di Stato Civile - Servizi Demografici - del Comune di Latina, è stato chiesto il rilascio del Certificati di Stato Civile dal quale risulti la residenza e lo stato di famiglia.

- In data 19/10/2021 - Presso il Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Teodoro, è stato chiesto di aver accesso alla consultazione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile ubicato in Località Lu Fraili sn. a San Teodoro, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 6, Mappale n. 1175, Subalterno 12.

- In data 19/10/2021- Presso la Questura di Nuoro è stato chiesto di verificare la presenza di Comunicazione di Cessione Fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, si è riscontrato che l'immobile risulta essere in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in questione non risulta avere parti in comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni statiche e di manutenzione, nel dettaglio si elencano le particolarità.

Esposizione: Ottimale (Sud, Est e Ovest);

Altezza interna utile: (altezza media 2,70 m)

Str. verticali: (muratura con stratigrafia di tamponatura e isolamento in ottimo stato)

Solai: (in laterocemento in ottimo stato)

Copertura: (a falde in ottimo stato)

Manto di copertura: (tegole in cotto coibentato, in ottimo stato)

Pavimentazione interna: (in ceramica in buono stato di conservazione)

Infissi esterni ed interni: (in legno massello, in ottimo stato)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con termosifoni, impianto idrico classico per case di civile abitazione, tutto in ottimo stato di conservazione)

Posto auto: (posto auto coperto con struttura in legno aperta, di proprietà esclusiva)

l'immobile è anche dotato di una piscina ad uso esclusivo e di un gazebo con barbecue e forno a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 16/11/2021, si è riscontrata che il fabbricato è disabitato in quanto si tratta di una casa che viene utilizzata per la maggior parte nel periodo estivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Gainfranco	10/07/2006	204597	38158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	20/07/2006	7485	5080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 18/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Nuoro il 20/07/2006

Reg. gen. 7489 - Reg. part. 1341

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Giuliani Gianfranco

Data: 10/07/2006

N° repertorio: 204598

N° raccolta: 38159

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Nuoro il 19/11/2013

Reg. gen. 10948 - Reg. part. 854

Importo: € 118.167,34

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 59.083,67
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 24/10/2013
N° repertorio: 48
N° raccolta: 7413

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Nuoro il 19/10/2016
Reg. gen. 9679 - Reg. part. 973
Importo: € 436.746,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 218.373,27
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa
Data: 18/10/2016
N° repertorio: 1699
N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Nuoro il 12/09/2018
Reg. gen. 8742 - Reg. part. 6910
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato in località Lu Fraili in un'area identificata all'interno della Zona Omogenea "BF".

Al lotto si accede per il tramite della Strada Statale 125, da San Teodoro in direzione Olbia, si svolta a sinistra e si percorre Via Ponza, fino al termine della stassa. Si svolta quindi a destra fino a raggiungere l'abitazione oggetto di Pignoramento.

La normativa Urbanistica della Zona Omogenea prevede:

In zona "B" ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di mt. 8, salvo il caso in cui il Piano Attuativo preveda soluzioni diverse.

Lungo le strade vicinali consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e ,salvo diversa prescrizione del Piano di Fabbricazione sono così fissate: - per gli edifici, minimo mt 10,00; - per i manufatti in genere e le alberature, minimo mt 5,00; - per le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) minimo mt 5,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 9/92, rinnovo Concessione Edilizia n. 19 rilasciata in data 29/02/96 (CorpoA) e successiva Concessione in Sanatoria n. 15 rilasciata in data 11/11/1998.

Collegata alla concessione edilizia n. 145/98 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 5917 del 21/0/1998 - POS. 453/91.

Successivamente è stata rilasciata una nuova concessione edilizia, n. 32 del 18/04/2007, per la realizzazione di una piscina, copertura di posto auto, realizzazione di un gazebo, opere di sistemazione esterne e asseveramento di opere interne. A quest'ultima pratica, è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 4737 del 13/04/2007 - POS. 310/06.

E' stato rilasciato regolare certificato di Abitabilità in data 16/09/2002.

Tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, esiste corrispondenza, legittimata dalla Concessione Edilizia n. 32 del 18/04/2007.

Pur non allagati alla presente relazione di stima, i certificati di Conformità degli impianti e il l'APE, essi risultano dal certificato di Abitabilità che si allega alla presente Relazione di Stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono Vincoli e Oneri condominiali, in quanto il fabbricato risulta una Villa singola.

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** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Località Lu Fraili, piano S-T
Appartamento disposto su due livelli: Piano Seminterrato e Piano Terra, dotato di un ampio cortile con piscina, ad uso esclusivo. Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno ai primi anni 90', con un completamento delle opere esterne e contestuale asseveramento di opere interne, intorno al 2006/2007. L'adeguamento del fabbricato alla situazione attuale, ha riguardato il collegamento del piano seminterrato al piano terra, mediante una scala e la nuova distribuzione degli spazi interni del

piano seminterrato. Le opere invece esterne, hanno riguardato, la realizzazione di una piscina, di un gazebo e di un posto auto coperto. Il piano seminterrato, è composto da una Cucina soggiorno, due camere, due bagni e un disimpegno, con una scala che conduce al piano terra. Il seminterrato è inoltre accessibile attraverso una scala esterna posta in prossimità dell'ingresso alla Cucina Soggiorno. Il piano terra, è invece dotato di una cucina-pranzo-soggiorno, con ingresso da una veranda coperta, due camere, due bagni e un disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1175, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 327.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - Località Lu Fraili, piano S-T	198,40 mq	1.650,00 €/mq	€ 327.360,00	100,00%	€ 327.360,00
Valore di stima:					€ 327.360,00

Valore di stima: € 327.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi occulti	5,00	%
Oneri regolarizzazione Catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 310.192,00

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.

Orosei, li 24/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dessena Antonello Francesco

- ✓ Altri allegati - Allegato_A Metodo di stima utilizzato (Aggiornamento al 23/11/2021)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B Elaborati grafici e fotografici (Aggiornamento al 23/11/2021)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C Copia documentazione acquisita (Aggiornamento al 23/11/2021)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Località Lu Fraili, piano S-T

Appartamento disposto su due livelli: Piano Seminterrato e Piano Terra, dotato di un ampio cortile con piscina, ad uso esclusivo. Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno ai primi anni 90', con un completamento delle opere esterne e contestuale asseveramento di opere interne, intorno al 2006/2007. L'adeguamento del fabbricato alla situazione attuale, ha riguardato il collegamento del piano seminterrato al piano terra, mediante una scala e la nuova distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato. Le opere invece esterne, hanno riguardato, la realizzazione di una piscina, di un gazebo e di un posto auto coperto. Il piano seminterrato, è composto da una Cucina soggiorno, due camere, due bagni e un disimpegno, con una scala che conduce al piano terra. Il seminterrato è inoltre accessibile attraverso una scala esterna posta in prossimità dell'ingresso alla Cucina Soggiorno. Il piano terra, è invece dotato di una cucina-pranzo-soggiorno, con ingresso da una veranda coperta, due camere, due bagni e un disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1175, Sub. 12, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato in località Lu Fraili in un'area identificata all'interno della Zona Omogenea "BF". Al lotto si accede per il tramite della Strada Statale 125, da San Teodoro in direzione Olbia, si svolta a sinistra e si percorre Via Ponza, fino al termine della stassa. Si svolta quindi a destra fino a raggiungere l'abitazione oggetto di Pignoramento. La normativa Urbanistica della Zona Omogenea prevede: In zona "B" ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di mt. 8, salvo il caso in cui il Piano Attuativo preveda soluzioni diverse. Lungo le strade vicinali consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e ,salvo diversa prescrizione del Piano di Fabbricazione sono così fissate: - per gli edifici, minimo mt 10,00; - per i manufatti in genere e le alberature, minimo mt 5,00; - per le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) minimo mt 5,00

Prezzo base d'asta: € 310.192,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.192,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Località Lu Fraili, piano S-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1175, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	198,40 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 16/11/2021, si è riscontrato che l'immobile risulta essere in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli: Piano Seminterrato e Piano Terra, dotato di un ampio cortile con piscina, ad uso esclusivo. Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente intorno ai primi anni 90', con un completamento delle opere esterne e contestuale asseveramento di opere interne, intorno al 2006/2007. L'adeguamento del fabbricato alla situazione attuale, ha riguardato il collegamento del piano seminterrato al piano terra, mediante una scala e la nuova distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato. Le opere invece esterne, hanno riguardato, la realizzazione di una piscina, di un gazebo e di un posto auto coperto. Il piano seminterrato, è composto da una Cucina soggiorno, due camere, due bagni e un disimpegno, con una scala che conduce al piano terra. Il seminterrato è inoltre accessibile attraverso una scala esterna posta in prossimità dell'ingresso alla Cucina Soggiorno. Il piano terra, è invece dotato di una cucina-pranzo-soggiorno, con ingresso da una veranda coperta, due camere, due bagni e un disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		