
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pais Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

RELAZIONE DI STIMA

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Lotto 2.....	14
Lotto 3.....	25
Lotto 4.....	34
Lotto 5.....	45
Lotto 6.....	57
Stima / Formazione lotti.....	67
Riserve e particolarità da segnalare.....	80
Riepilogo bando d'asta.....	82
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2018 del R.G.E.....	85
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	91

INCARICO

All'udienza del 26/10/2018, il sottoscritto Arch. Pais Piero, con studio in Via Pasquale Tola, 2 - 08100 - Nuoro (NU), email piero.pais@tiscali.it, PEC piero.pais@postacert.it, Tel. 0784 18 30 182 , Fax 17 82 25 51 55, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T (Coord. Geografiche: 40°34'14.2"N 9°41'02.5"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 2 (Coord. Geografiche: 40°35'35.5"N 9°42'03.4"E)
- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T (Coord. Geografiche: 40.593266, 9.700604)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T (Coord. Geografiche: 40.593326, 9.700948)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.593099, 9.700905)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento (sub 2) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, un ripostiglio un bagno, una camera da letto, un pozzo luce, e un piccolo cortile di pertinenza posto su via Bologna da cui vi si accede.

È ubicato al termine della strada provinciale 3 (poi via Bologna), a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti.

Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina su un lato con il sub 15 (dal quale si accede dalla pubblica via Bologna), con il mapp. 1909 a est, con il mappale 372 a sud, con il sub 3 stessa particella a ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,44 mq	57,51 mq	1,00	57,51 mq	270,00 m	Terra
Cortile	2,90 mq	3,35 mq	0,18	0,60 mq	0,00 m	T
Cortile	8,70 mq	10,52 mq	0,18	1,89 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1993 al 02/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 269,85 Piano T
Dal 02/09/2004 al 21/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T
Dal 21/08/2015 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 29/10/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 161,39 Piano T
Dal 21/12/2015 al 18/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 161,39 Piano T

Fino al 29/10/2015 trattasi di subalterno 1, dal 29/10/2015 suddiviso in due unità immobiliari (il sub 2 di cui alla presente e il sub 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	1908	2		A2	5	2,5	61 mq	161,39 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste una parziale differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente:

1) CORTILE SU VIA BOLOGNA (già sub 14/13, già sub 8, già sub 1, nell'atto di compravendita è indicato quale sub 8), attualmente censito al catasto fabbricati al foglio 37 part. 1908 sub 15 Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e 3 (immobili entrambe oggetto di pignoramento), è stato di fatto suddiviso in due cortili di pertinenza esclusiva uno al sub 2 e uno al sub 3. L'intervento edilizio è stato effettuato su istanza dell'ing. **** Omissis **** iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Nuoro al n. **** Omissis **** Denuncia di Inizio Attività n. 45/2015 prot. 15129 del 24/08/2015.

2) CORTILE SUL RETRO, è stata realizzato abusivamente una sorta di deposito di circa 2 mq, di cui deve essere prevista la demolizione.

Occorrono pertanto le seguenti variazioni catastali:

1) Aggiornamento Planimetria, con l'inclusione della porzione di cortile su via Bologna afferente in via esclusiva all'immobile in oggetto.

2) Aggiornamento Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni, con la soppressione del sub 15 BCNC per avvenuta annessione in via esclusiva agli immobili pignorati.

PRECISAZIONI

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e degli eventuali soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

PATTI

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro (come da verbale del 28/11/2018 allegato alla presente), è merso che dal 01/05/2018 al 31/12/2018 è stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo fra **** Omissis **** e **** Omissis ****, ID telematico TJU18T003336000AA stipulato il 14/05/2018 registrato il 15/15/2018 e presentato il 15/05/2018 presso l'ufficio di DPRM2 UT ROMA 7 - ACILIA.

STATO CONSERVATIVO

Sull'immobile in oggetto sono state eseguite di recente (2015) importanti opere edili che ne hanno trasformato l'aspetto sia interno che esterno, tali opere constano nella divisione in due unità immobiliari di una unica originaria unità posta al piano terra (delle quali una è appunto oggetto della presente trattazione), successivamente è stato realizzato un cortile chiuso sui quattro lati che serve da accesso ai locali, si veda la sezione "regolarità edilizia" per maggiori dettagli.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo, i muri, i pavimenti e i solai non presentano segni di umidità o muffe, ad eccezione di una porzione del cortile esterno sul retro che presenta segni di deterioramento di intonaco causato probabilmente dalla cattiva esecuzione di una piccola tettoia abusiva della quale si prevede la rimozione.

Al momento del sopralluogo l'immobile è disabitato da qualche mese, pertanto è ipotizzabile che la mancata aerazione dei locali sia la causa dell'odore acre dell'aria al loro interno.

PARTI COMUNI

Dalle indagini effettuate l'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale o consorziale, né avere in comune parti o essere fuso sul piano fisico con altri immobili contigui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio di tre piano fuori terra, posto al piano terreno con accesso diretto dalla strada attraverso un cortile di pertinenza.

Come si evince dalle informazioni apprese dall'ufficio tecnico comunale, la costruzione risale a prima del 1970, ed è stata oggetto di importante modifica nel 2015. Le informazioni di carattere costruttivo sono ricavate a vista durante i sopralluoghi effettuati in data 12/12/2018 e 25/01/2019, si riportano tuttavia anche quelle nei documenti progettuali reperiti in archivio pubblico.

Dalla relazione di progetto a firma dell'ing. **** Omissis **** Concessione edilizia 54/2015:

-Tramezzi interni realizzati in forati da 8 cm

-Intonaci realizzati al civile in malta bastarda finito a fratazzo fine.

-Tinteggiatura al quarzo plastico tipo Brander con finitura liscia (dal sopralluogo effettuato, se pur tutte le pareti risultino tinteggiate di bianco non è possibile attestare la peretta la corrispondenza fra quanto in progetto e quanto realizzato)

- Pavimentazioni interne in gres ceramico su letto di malta cementizia
- Pavimentazioni esterne in klinker
- Infissi interni: legno
- Infissi esterni: alluminio con vetrocamera (diversamente da quanto indicato nella relazione dove risultano in legno)
- Porta di ingresso blindata finitura legno
- Coibentazione dell'involucro esterno: solaio di copertura con pannelli in EPS sp. 4 cm (non rilevabile in situ) e finitura in cartongesso
- Nuovo impianto elettrico sotto traccia con materiali a norma CE (di cui non è stata reperita certificazione)
- Sanitari del tipo vetro china con miscelatori in acciaio
- Soglie e davanzali in lastre di granito
- Impianto idrico sotto traccia in tubi di rame da 3/4. Approvvigionamento idrico a mezzo di cisterna in pvc ricaricabile al bisogno.
- Rete fognaria imhoff posizionata all'interno del lotto.

Si rileva la presenza di termosifoni ma nessun generatore di calore collegato.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti.

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche, l'immobile non soddisfa il requisito della abitabilità ed è solo parzialmente visitabile, gli esigui spazi non rendono possibile un totale adeguamento (in particolare modo zona andito, bagno e camera) salvo una ristrutturazione radicale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo 25/01/2019 ore 10:30 nell'immobile non era presente nessun abitante, da quanto desumibile a vista l'abitazione non è attualmente abitata.

A momento del sopralluogo erano presenti: il debitore esecutato nella persona del legale rappresentante **** Omissis **** e uno degli l'ex proprietari dell'immobile **** Omissis **** anch'esso avvisato del sopralluogo in quanto titolare di diritto di abitazione presso un altro immobile oggetto della medesima procedura.

Come accennato nella precedente sezione "patti" dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro, è merso che dal 01/05/2018 al 31/12/2018 è stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo fra **** Omissis **** e **** Omissis ****, ID telematico TJU18T003336000AA stipulato il 14/05/2018 registrato il 15/15/2018 e presentato il 15/05/2018 presso l'ufficio di DPRM2 UT ROMA 7 - ACILIA.

Alla data odierna tale contratto è cessato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1988 al 04/02/1993	**** Omissis ****	Successione legittima in morte di Porcu Antonio Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	21/11/1990	8542	6560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	14/10/2015	1889	9990
Dal 04/02/1993 al 21/08/2015	**** Omissis ****	Successione in morte di ALLEGRIA MARIA Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	11/06/2001	5856	4678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/08/2015	5678.1/2015	
Dal 21/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sandro Trubbas	21/12/2015	50509	4139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	30/12/2015	11013	8780
		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;

Fino al 29/10/2015 trattasi di subalterno 1, dal 29/10/2015 suddiviso in due unità immobiliari (il sub 2 di cui alla presente e il sub 3). L'atto di provenienza è allegato agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di NUORO aggiornate al 27/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
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 consistono in:

Annotazione a trascrizione

- Imposta ipotecaria 200,00 €

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale _____ 294,00 €

Iscrizione (per ciascuna)

- Imposta ipotecaria 0,50 % sul valore dell'immobile liberato

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €
Totale_____ 94,00 € + 0,50%

Il calcolo della percentuale nel caso di iscrizione su più immobili è valutato sull'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area
zona B del Piano Regolatore Generale
zona B21 del Piano Urbanistico Comunale, isolato n. 12 lotto 3
zona Hg1 del Piano Assetto Idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come si evince dalla documentazione storica, dagli atti amministrativi e dalle relazioni di progetto a firma dell'ing. **** Omissis ****: l'immobile è stato costruito antecedentemente il 1967.

In data 21/09/1967 è stata rilasciata dal Comune di Siniscola la concessione di Risanamento igienico sanitario e ampliamento n. 15.

Successivamente il 07/07/2015 è stata rilasciata dal Comune di Siniscola la C.E. n.54/2015 che aveva come oggetto la divisione in due unità immobiliari della porzione abitativa posta al piano terra (ex sub 1), ora sub 2 e 3.

L'ultimo atto edilizio riguarda una variante in corso d'opera (DIA 42/2015) per la suddivisione del cortile pertinenziale posto su via Bologna (sub 15) che di fatto crea due cortili distinti ed esclusivi uno per ciascuna delle unità abitative di cui alla C.E. n.54/2015.

Nell'atto di compravendita è citata la "licenza per risanare ed ampliare" rilasciata dal Comune di Siniscola in data 23 novembre 1967 n. 3, di questa, dalle indagini presso gli archivi comunali, sono stati reperiti solo alcuni stralci.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come accennato in precedenza vi sono delle difformità fra quanto autorizzato e quanto rilevato in situ.

- 1) Nel cortile sul retro è stato realizzato un piccolo vano coperto e aperto su un lato.
- 2) Nel locale sgombero è differente la posizione della porta da quanto indicato negli schemi grafici autorizzati.

3) Dalle indagini presso gli archivi comunali e durante il sopralluogo non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

4) Il certificato energetico dell'immobile (APE) è allegato agli atti.

5) Non sono rilevabili regolari allacci all'impianto di fornitura acqua potabile, ne scarichi reflui domestici.

Dalla relazione dell'ultimo progetto presentato concessione edilizia n. 54 del 2015 si evince che la fornitura di acqua potabile avviene attraverso cisterna e che lo scarico delle acque reflue avviene in vasca imhoff, non si specifica tuttavia ove poi confluiscano dopo il trattamento in tale vasca.

6) Con DIA 42/2015 è stato suddiviso in due porzioni il cortile comune antistante le unità abitative del piano terra (oggetto entrambe del presente procedimento esecutivo), di fatto quindi tale porzione non ha più le caratteristiche di un bene comune ma è entrato nell'esclusivo godimento di ciascuna delle due unità immobiliari.

Per i rilievi elencati si prospetta il seguente quadro di sanatoria/regolarizzazione:

Punto 1) demolizione delle opere abusive (copertura e spallette murarie), ripristino intonaco.

Punti 2 nessuna opera, solo procedimento edilizia libera.

Punto 4) verifica e certificazione da parte di ditte preposte (salvo eventuali adeguamenti)

Punto 5)

5a) verifica dell'esistenza o meno degli allacci al pubblico acquedotto.

5b) verifica dell'esistenza o meno di una vasca a tenuta stagna a valle della vasca imhoff, se di esito negativo vista l'indisponibilità di spazio sarà necessario la realizzazione di una condotta fino alla pubblica fognatura.

Punto 6) aggiornamento catastale.

Si rimanda alla sezione "stima" per la quantificazione dei costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento (sub 3) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, un cortile antistante la strada e un altro cortile / giardino con albero di limone e locale sgombero.

È ubicato in via Bologna al termine della strada provinciale 3, a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti.

Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina su un lato con il sub 15 (dal quale si accede dalla pubblica via Bologna), con il mapp. 1907 a ovest, con il mappale 2969 e 2970 a sud, con il sub 3 stessa particella a est

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,41 mq	61,34 mq	1,00	61,34 mq	2,70 m	T
Cortile	6,80 mq	8,29 mq	0,18	1,49 mq	0,00 m	T
Cortile	55,33 mq	58,35 mq	0,18	10,50 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	3,80 mq	5,98 mq	0,20	1,20 mq	2,33 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,53 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				74,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1993 al 02/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 269,85 Piano T
Dal 02/09/2004 al 21/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T
Dal 21/08/2015 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 29/10/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano T
Dal 21/12/2015 al 18/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1908, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano T

Fino al 29/10/2015 trattasi di subalterno 1, dal 29/10/2015 suddiviso in due unità immobiliari (il sub 3 di cui alla presente e il sub 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	1908	3		A2	5	4		258,23 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste una parziale differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le difformità riscontrate sono:

1) CORTILE SU VIA BOLOGNA (già sub 14/13, già sub 8, già sub 1, nell'atto di compravendita è indicato quale sub 8), attualmente censito al catasto fabbricati al foglio 37 part. 1908 sub 15 Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e 3 (immobili entrambe oggetto di pignoramento), è stato di fatto suddiviso in due cortili di pertinenza esclusiva uno al sub 2 e uno al sub 3. L'intervento edilizio è stato effettuato su istanza dell'ing. **** Omissis **** iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Nuoro al n. **** Omissis **** Denuncia di Inizio Attività n. 45/2015 prot. 15129 del 24/08/2015.

2) CORTILE SUL RETRO, in luogo di un magazzino è stato realizzato un servizio igienico, a cui è stata annessa una stanza ad uso cucina rustica. Posto che tale intervento è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 54 del 07/07/2015, e che in tale atto autorizzativo il servizio igienico citato era indicato come locale sgombero, si dà atto che quanto indicato nell'elaborato planimetrico non corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Inoltre la cucina rustica annessa a tale servizio igienico se pur autorizzata con le opere di cui alla C.E. 54/2015 risulta edificata su terreno di altra proprietà*, pertanto non sarà inclusa nella presente trattazione e dovrà essere fisicamente divisa dai locali e pertinenze oggetto di pignoramento, infine il servizio igienico dovrà essere riconvertito in locale di sgombero. Si precisa che la planimetria catastale attuale è corretta non comprendendo tale porzione annessa.

Per quanto esposto occorrono pertanto le seguenti variazioni catastali:

- 1) Aggiornamento Planimetria, con l'inclusione della porzione di cortile su via Bologna afferente in via esclusiva all'immobile in oggetto.
- 2) Aggiornamento Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni, con la soppressione del sub 15 BCNC per avvenuta annessione in via esclusiva agli immobili pignorati.

*Dalle indagini catastali effettuate si tratta di due piccole porzioni di terreno così individuate:

Catasto Terreni Foglio 37 Particella 2969

Catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 2970

Elenco Intestati

**** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** Usufruttuario parziale
**** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** Comproprietario

PRECISAZIONI

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e degli eventuali soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

PATTI

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro (come da verbale del 28/11/2018 allegato alla presente), è merso che dal 01/05/2018 al 31/12/2018 è stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo fra **** Omissis **** e **** Omissis ****, ID telematico TJU18T00333600AA stipulato il 14/05/2018 registrato il 15/15/2018 e presentato il 15/05/2018 presso l'ufficio di DPRM2 UT ROMA 7 - ACILIA.

STATO CONSERVATIVO

Sull'immobile in oggetto sono state eseguite di recente (2015) importanti opere edili che ne hanno trasformato l'aspetto sia interno che esterno, tali opere constano nella divisione in due unità immobiliari di una unica originaria unità posta al piano terra (delle quali una è appunto oggetto della presente trattazione), successivamente è stato realizzato un cortile chiuso che serve da accesso ai locali, si veda la sezione "regolarità edilizia" per maggiori dettagli.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile non è in buono stato conservativo per quanto concerne i muri, e i solai questi infatti presentano segni di umidità e muffe, durante il sopralluogo (mese di gennaio), la casa era riscaldata e si constatava la massiccia formazione di condensa sugli infissi esterni.

Per il resto, considerato anche la recente ristrutturazione/divisione le condizioni conservative sono buone.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale o consorziale.

Come precedentemente segnalato si rileva che un locale deposito posto in fondo al cortile sul retro è fuso sul piano fisico, e amministrativo (C.E. 54/2015) con delle particelle catastali di altra proprietà.

Tuttavia detta fusione può essere facilmente risolta con la chiusura di due porte di comunicazione fra

essi; nelle indagini effettuate non sono emerse servitù derivanti da tale fusione, né procedimenti promossi da terzi per il riconoscimento di alcun diritto in merito.

Si precisa inoltre che la planimetria catastale non comprende tale porzione annessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio di tre piano fuori terra, posto al piano terreno con accesso diretto dalla strada attraverso un cortile di pertinenza.

Come si evince dalle informazioni apprese dall'ufficio tecnico comunale, la costruzione risale a prima del 1970, ed è stata oggetto di importante modifica nel 2015. Le informazioni di carattere costruttivo sono ricavate a vista durante i sopralluoghi effettuati in data 12/12/2018 e 25/01/2019, si riportano tuttavia anche quelle nei documenti progettuali reperiti in archivio pubblico.

Dalla relazione di progetto a firma dell'ing. **** Omissis **** Concessione edilizia 54/2015:

- Tramezzi interni realizzati in forati da 8 cm
- Intonaci realizzati al civile in malta bastarda finito a fratazzo fine.
- Tinteggiatura al quarzo plastico tipo Brander con finitura liscia (dal sopralluogo effettuato, se pur tutte le pareti risultino tinteggiate di bianco non è possibile attestare la peretta la corrispondenza fra quanto in progetto e quanto realizzato)
- Pavimentazioni interne in gres ceramico su letto di malta cementizia
- Pavimentazioni esterne in klinker
- Infissi interni: legno
- Infissi esterni: alluminio con vetrocamera (diversamente da quanto indicato nella relazione dove risultano in legno)
- Porta di ingresso blindata finitura legno
- Coibentazione dell'involucro esterno: solaio di copertura con pannelli in EPS sp. 4 cm (non rilevabile in situ) e finitura in cartongesso
- Nuovo impianto elettrico sotto traccia con materiali a norma CE (di cui non è stata reperita certificazione)
- Sanitari del tipo vetro china con miscelatori in acciaio
- Soglie e davanzali in lastre di granito
- Impianto idrico sotto traccia in tubi di rame da 3/4. Approvvigionamento idrico a mezzo di cisterna in pvc ricaricabile al bisogno.
- Rete fognaria imhoff posizionata all'interno del lotto.

Si rileva la presenza di termosifoni ma nessun generatore di calore collegato.

Non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti.

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche, l'immobile non soddisfa il requisito della abitabilità ed è solo parzialmente visitabile, le opere necessarie per un adeguamento sono:

- creazione di una rampa inclinata conforme in luogo del gradino esistente fra la strada e il cortile di pertinenza.
- adeguamento servizio igienico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopraluogo 25/01/2019 ore 10:30 nell'immobile non era presente nessun abitante, tuttavia, da quanto intuibile a vista l'abitazione è attualmente abitata, solo a titolo di esempio la casa era riscaldata da un forno per cucinare tenuto acceso, vi sono abiti sparsi un po' ovunque compreso il bucato steso all'esterno. Vi sono cibi e bevande sparsi per la cucina.

A momento del sopraluogo erano presenti: il debitore esecutato nella persona del legale rappresentante **** Omissis **** e uno degli l'ex proprietari dell'immobile **** Omissis **** anch'esso avvisato del sopraluogo in quanto titolare di diritto di abitazione presso un altro immobile oggetto della medesima procedura, alla domanda su chi abitasse l'immobile quest'ultimo ha risposto "noi" senza altre spiegazioni.

Come accennato nella precedente sezione "patti" dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro, è merso che dal 01/05/2018 al 31/12/2018 è stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo fra **** Omissis **** e **** Omissis ****, rappresentata dal socio unico **** Omissis **** nata a **** Omissis **** e residente a **** Omissis **** in Località **** Omissis ****, ID telematico TJU18T003336000AA stipulato il 14/05/2018 registrato il 15/15/2018 e presentato il 15/05/2018 presso l'ufficio di DPRM2 UT ROMA 7 - ACILIA.

Alla data odierna tale contratto è cessato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1988 al 04/02/1993	**** Omissis ****	Successione legittima in morte di Porcu Antonio Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	21/11/1990	8542	6560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Nuoro	14/10/2015	1889	9990		
Dal 04/02/1993 al 21/08/2015	**** Omissis ****	Successione in morte di ALLEGRIA MARIA Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/1993		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Nuoro	11/06/2001	5856	4678
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/08/2015	5678.1/2015	
Dal 21/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sandro Trubbas	21/12/2015	50509	4139
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	30/12/2015	11013	8780
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;

Fino al 29/10/2015 trattasi di subalterno 1, dal 29/10/2015 suddiviso in due unità immobiliari (il sub 3 di cui alla presente e il sub 2). L'atto di provenienza è allegato agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di NUORO aggiornate al 27/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
 Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
 Importo: € 800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 400.000,00
 Percentuale interessi: 4,325 %
 Rogante: RUSSO GIANLUCA
 Data: 11/07/2016
 N° repertorio: 23835
 N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018

Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consistono in:

Annotazione a trascrizione

- Imposta ipotecaria 200,00 €

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale _____ 294,00 €

Iscrizione (per ciascuna)

- Imposta ipotecaria 0,50 % sul valore dell'immobile liberato

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale _____ 94,00 € + 0,50%

Il calcolo della percentuale nel caso di iscrizione su più immobili è valutato sull'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade

in zona B del Piano Regolatore Generale

in zona B21 del Piano Urbanistico Comunale, isolato n. 12 lotto 3

in zona Hg1 del Piano Assetto Idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come si evince dalla documentazione storica, dagli atti amministrativi e dalle relazioni di progetto a firma dell'ing. **** Omissis ****: l'immobile è stato costruito antecedentemente il 1967.

In data 21/09/1967 è stata rilasciata dal Comune di Siniscola la concessione di Risanamento igienico sanitario e ampliamento n. 15.

Successivamente il 07/07/2015 è stata rilasciata dal Comune di Siniscola la C.E. n.54/2015 che aveva

come oggetto la divisione in due unità immobiliari della porzione abitativa posta al piano terra (ex sub 1), ora sub 2 e 3.

L'ultimo atto edilizio riguarda una variante in corso d'opera (DIA 42/2015) per la suddivisione del cortile pertinenziale posto su via Bologna (sub 15) che di fatto crea due cortili distinti ed esclusivi uno per ciascuna delle unità abitative di cui alla C.E. n.54/2015.

Nell'atto di compravendita è citata la "licenza per risanare ed ampliare" rilasciata dal Comune di Siniscola in data 23 novembre 1967 n. 3, di questa, dalle indagini presso gli archivi comunali, sono stati reperiti solo alcuni stralci.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come accennato in precedenza vi sono delle difformità fra quanto autorizzato e quanto rilevato in situ.

1) Nel cortile sul retro è stato realizzato un servizio igienico in luogo di un deposito autorizzato con C.E. n 54/2015, tale deposito è annesso a un locale autorizzato con la medesima C.E. ma edificato su terreno di altra proprietà.

2) Nella camera prossima all'ingresso la posizione della porta è differente da quanto indicato negli schemi grafici autorizzati.

3) nel cortile sul retro è stato realizzato un terrapieno i cui gradini non sono indicati nelle planimetrie autorizzate.

4) Dalle indagini presso gli archivi comunali e in situ non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

5) Il certificato energetico dell'immobile (APE) è allegato agli atti.

6) Non sono rilevabili regolari allacci all'impianto di fornitura acqua potabile, ne scarichi reflui domestici.

Dalla relazione dell'ultimo progetto presentato concessione edilizia n. 54 del 2015 si evince che la fornitura di acqua potabile avviene attraverso cisterna e che lo scarico delle acque reflue avviene in vasca imhoff, non si specifica tuttavia ove poi confluiscono i reflui dopo il trattamento in tale vasca.

Punto 7) aggiornamento catastale.

Per i rilievi elencati si prospetta il seguente quadro di sanatoria/regolarizzazione:

Punto 1) demolizione delle opere abusive (sanitari), apertura di una porta in luogo di una attuale finestra. Chiusura con muratura delle aperture che consente la comunicazione fra gli immobili oggetto di pignoramento e quelli realizzati su porzioni di altra proprietà, conseguente adeguamento degli impianti.

Punti 2 e 3) nessuna opera, solo procedimento edilizia libera.

Punto 4) verifica e certificazione da parte di ditte preposte (salvo eventuali adeguamenti)

Punto 6)

6a) verifica dell'esistenza o meno degli allacci al pubblico acquedotto.

6b) verifica dell'esistenza o meno di una vasca a tenuta stagna a valle della vasca imhoff, se di esito

negativo si ipotizza più economicamente vantaggioso (a breve termine) la realizzazione nel giardino di pertinenza di una vasca a tenuta stagna.

Si veda la sezione "stima" per la quantificazione dei costi relativi alle opere sopra indicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni raccolte non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 2

DESCRIZIONE

Locale soffitta (sub 20) posto al secondo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da due locali sgombero, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via.

È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile appartiene alla particella 230 con la quale confina su tutti i lati, a sua volta quest'ultima confina a nord ovest con la part.lla 11 e 13, a nord est con la particella 322, a sud est con la particella 231, a sud ovest con la particella 374 bretella stradale di collegamento con la sp 3. Al suo intorno l'immobile è libero su tutti i lati, ai piani inferiori confina con il sub 15 e il sub 12, appartamenti posti

al primo piano, e con la scala comune sub 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	38,97 mq	49,32 mq	1,00	49,32 mq	2,40 m	2
Balcone scoperto	17,67 mq	19,50 mq	0,25	4,88 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	9,79 mq	10,47 mq	0,25	2,62 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				56,82 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				56,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calcolata si riferisce a quella autorizzata, non sono computati i volumi e le aree annesse abusivamente in quanto tali opere sono destinate a demolizione e ripristino dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 05/10/1992 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 135,57 Piano 2
Dal 02/11/2006 al 26/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 135,57 Piano 2
Dal 26/04/2016 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 20 Categoria C2 Cl.7, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 177,66 Piano 2
Dal 11/07/2016 al 18/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 20 Categoria C2

		Cl.7, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 177,66 Piano 2
--	--	---

Immobile individuato al catasto fabbricati come: sub 2 dal 05-10-1992 al 25-07-2014; sub 10 dal 25-07-2014 al 26-04-2016; sub 20 dal 26-04-2016 ad oggi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	230	20		C2	7	43	53 mq	177,66 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate riguardano la veranda posta sul lato sud la quale è stata chiusa (al fine di ricavare una stanza) senza la necessaria autorizzazione urbanistica e senza il relativo aggiornamento catastale. Trattasi di opera urbanisticamente non sanabile e destinata alla demolizione.

PRECISAZIONI

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e degli eventuali soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

PATTI

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro (come da verbale del 28/11/2018 allegato alla presente), non risultano registrazioni di titoli per terzi occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo, i muri e i solai non presentano segni di umidità o muffe, durante il sopralluogo (mese di gennaio), l'immobile era riscaldato da una stufa.

L'impianto idrico ed elettrico funzionano normalmente.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale o consorziale, vi si accede attraverso una stretta scala a chiocciola con partenza dal vano scala comune censito al catasto fabbricati al sub 13. L'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso un cortile comune censito al catasto fabbricati al sub 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato, per quanto concerne le aree scoperte comuni si rimanda alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di sanatoria 15 del 05/04/1989: Fondazioni in calcestruzzo, muri perimetrali realizzati in blocchi di cemento 30x30x40, solai di tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte di laterizio con getto di completamento in calcestruzzo. Tramezzi interni realizzati con laterizi forati 8x15x30 posti di coltello. Intonaco di tipo corrente al civile. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ceramiche, così come le pareti dei bagni. Gli impianti installati sono: impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario collegato a impianto di depurazione (quest'ultimo citato in relazione ma non rilevato in loco).

Esposizione: il volume è libero su tutti i lati, la planimetria è di forma tendenzialmente quadrata. Altezza interna utile è 240 cm.

I solai di copertura sono in latero cemento coperti con coppi in laterizio, una delle due verande è stata abusivamente coperta con falda inclinata in pannelli ondulati prefabbricati a struttura mista.

Infissi esterni: in legno con vetro camera, porte interne in legno.

Scale di accesso metalliche a chiocciola molto strette.

Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico, termico, nelle stanze sono presenti dei termosifoni ma non è stato rilevato alcun generatore di calore. Al momento del sopralluogo era in funzione una stufa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e dei soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

per il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis **** con abitazione in **** Omissis ****, è **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

A differenza di quanto ricavato dall'ufficio anagrafe, durante il sopraluogo è emerso che l'immobile (destinazione soffitta) è abitato dal debitore esecutato **** Omissis ****, non è stato possibile appurare se vi siano altri coabitanti dato che ad un certo punto del sopraluogo il sig. **** Omissis **** si è assentato lasciando incarico al sig. **** Omissis **** residente al piano inferiore (a sua volta titolare di diritto di abitazione dell'immobile sottostante anch'esso oggetto di pignoramento, nonché ex proprietario di tutto il compendio pignorato) di accompagnare lo scrivente per il resto del sopraluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio Mazzarella	22/02/1990	891	222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Nuoro	20/03/1990	2112	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	13/03/1990		
Dal 02/11/2006 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PORCU	02/11/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	08/02/2016	897	704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	03/10/2014	4436	9990
Dal 11/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianluca Russo	11/07/2016	23834	6878

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Nuoro	21/07/2016	6457	5025
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;

Immobile individuato al catasto fabbricati come: sub 2 dal 05-10-1992 al 25-07-2014; sub 10 dal 25-07-2014 al 26-04-2016; sub 20 dal 26-04-2016 ad oggi.

**** Omissis **** IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI È IDENTIFICATO ANCHE COME **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 27/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892

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 consistono in:

Annotazione a trascrizione

- Imposta ipotecaria 200,00 €
 - Imposta di Bollo 59,00 €
 - Tassa Ipotecaria 35,00 €
- Totale_____294,00 €

Iscrizione (per ciascuna)

- Imposta ipotecaria 0,50 % sul valore dell'immobile liberato
 - Imposta di Bollo 59,00 €
 - Tassa Ipotecaria 35,00 €
- Totale_____ 94,00 € + 0,50%

Il calcolo della percentuale nel caso di iscrizione su più immobili è valutato sull'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014

B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli

Si rimanda al certificato agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile fa parte di una villetta suddivisa in più appartamenti di cui quello in oggetto costituisce la soffitta. La costruzione stata eseguita senza alcuna autorizzazione amministrativa. Nel 1989 per tali opere è stata concessa dal Comune di Siniscola la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 05/04/1989. Successivamente su varie parti del complesso immobiliare sono state apportate

modifiche che non hanno inciso direttamente su bene in oggetto ma solo per ciò che concerne le parti comuni, lavori questi che sono ascrivibili ai seguenti atti:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1989 (intero complesso immobiliare ricadente nella particella 230)

Permesso di costruire 93/2015 (solo per quanto concerne le parti comuni)

CILA 61/2015 (solo per quanto concerne le parti comuni)

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.

Rispetto alla concessione Edilizia in Sanatoria n.15/1989 è stata riscontrata in fase di sopralluogo la seguente difformità:

in luogo di una veranda scoperta posta sul lato sud è stato realizzato un vano chiuso dotato di finestra. L'opera, non sanabile è quindi da demolire con ripristino dello stato autorizzato.

I lavori necessari sono:

demolizione di copertura a falda inclinata costituita da pannelli prefabbricati composti da più materiali.

rimozioni di infissi

demolizione di muratura

ripristino di intonaco

lavori di ripristino vari ed impreveduti (es. eventuali impianti attualmente non rilevabili ecc.)

Dalle indagini presso gli archivi comunali e in situ non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la destinazione dell'immobile non è necessario predisporre l'attestato di qualificazione energetica

Si veda la sezione "stima" per la quantificazione dei costi relativi alle opere sopra indicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini effettuate l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento semi-indipendente (sub 4) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da tre vani, due bagni, corridoio e accesso diretto da cortile comune.

È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con la part.lla 11, a est con il sub 5, a sud e a ovest con il sub 16. L'immobile appartiene alla part.lla 230 la quale confina a nord con le part.elle 11 e 13, a est con la part.lla 322, a sud con la part.lla 231, a ovest con la part.lla 374

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,22 mq	78,93 mq	1,00	78,93 mq	2,64 m	T
Cortile	4,56 mq	4,56 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calcolata si riferisce a quella autorizzata, non sono computati i volumi e le aree annesse abusivamente in quanto tali opere sono destinate a demolizione e ripristino dei luoghi.

Il cortile scoperto considerato riguarda la parte di edificio realizzata senza autorizzazione, pertanto destinata a demolizione, e che rimarrà di pertinenza esclusiva dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 02/11/2006 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 30/12/2015 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 11/07/2016 al 18/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 162,68 Piano T

il sig. **** Omissis **** IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI È IDENTIFICATO ANCHE COME **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	230	4		A3	2	3,5	56 mq	162,68 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria in atti è stata presentata nel 1992, l'immobile è stato oggetto di due interventi edilizi (documentati) e precisamente il P.d.C. n 93/2015 e la SCIA 11/2016, complessivamente sono state effettuate modifiche sia nella disposizione planimetrica interna, sia nei volumi, sia nei prospetti, pertanto occorre:

- 1) aggiornare l'elaborato planimetrico
- 2) aggiornare la planimetria catastale

PRECISAZIONI

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e degli eventuali soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

PATTI

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro (come da verbale del 28/11/2018 allegato alla presente), non risultano registrazioni di titoli per terzi occupanti. Come si evince dai dati presenti in internet i locali in oggetto sono affittati on line quali casa vacanze (reperibili con la ricerca "Appartamento nell'Oasi di Sardegna").

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo considerato anche il fatto che è stato oggetto di importanti lavori edili negli anni 2015 e 2016, Tuttavia alla base dei muri interni si riscontrano efflorescenze dovute a eccessiva umidità nelle zone murarie interessate; A ciò contribuisce anche il fatto che durante il sopralluogo (mese di gennaio) la casa era disabitata apparentemente già da qualche mese e ciò potrebbe aver contribuito all'innalzamento dell'umidità reattiva all'interno dei locali, tuttavia, vista la preesistenza dell'immobile è anche molto probabile che vi siano deficienze nei procedimenti costruttivi dovute a vecchie sbagliate consuetudini edilizie.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale o consorziale. Vi si accede direttamente dal cortile, attraverso una porta che dà sul soggiorno/cucina o attraverso le porte finestra presenti in ciascuna delle due camere. L'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso il cortile comune censito al catasto fabbricati al sub 16 (sub di cui si è trattato nella sezione "Riserve e particolarità da segnalare").

Sul retro, nell'area che separa la costruzione dal muro di confine con il mappale 11, è indicato un cortiletto di circa 7 mq, questo è accessibile sia dal sub 4 oggetto della presente trattazione, sia dal sub 5 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva. Nell'elaborato planimetrico in atti tale porzione di terreno è graffiata al sub 5 il sub 4 pertanto vanta solo un diritto di affaccio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato, per quanto concerne le aree scoperte comuni si rimanda alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono stati reperiti dati sui corpi di fabbrica preesistenti alle opere edilizie eseguite nel 2015 e nel 2016, pertanto oltre all'esame a vista durante il sopralluogo è possibile desumere le caratteristiche costruttive anche dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di Permesso a Costruire n.93 del 29/10/2015 e SCIA n.11/2016, dalle quali:

- l'ex veranda posta a ovest del sub 4 è stata chiusa con blocchetti tipo Termomax
- nuovi tramezzi in blocchi di laterizio forato da 8 cm.
- coibentazione interna dei muri perimetrali con pannello in EPS sp. 4 cm e controparte in laterizi forati da 8 cm.
- nei lavori eseguiti a seguito della concessione n.93 era previsto lo scrostamento di tutti gli intonaci esterni.
- nuovi intonaci interni ed esterni realizzati al civile con tre mani e finiti a fratazzo.
- ogni bagno è dotato di bidet, doccia, wc e lavabo.
- pavimenti in ceramica e rivestimenti in maiolica.
- impianto elettrico sotto traccia con conduttori di opportuna sezione passanti entro guaina di polivinile dotato di quadro generale comprendente interruttore magnetotermico e salvavita (si dà atto che durante il sopralluogo è stato rilevato un quadro elettrico in ogni camera).
- impianto idrico sotto traccia con tubi da 3/4 con saracinesche di chiusura per ogni apparecchio servito.

- tetto a nido d'ape a falde inclinate e rivestito di coppi in laterizio.

Le caratteristiche elencate sono solo di riferimento, in quanto non verificabili in loco (a meno di indagini invasive non previste dalla presente procedura).

La tinteggiatura è di colore bianco.

gli infissi interni sono in legno laccato bianco, quelli esterni in alluminio dotati di vetrocamera, le porte e le finestre sono inoltre dotate di persiane in metallo color legno scuro come le finestre.

Le soglie e i davanzali sono in granito.

Per quanto riguarda l'impianto fognario nella relazione del 2015 il tecnico incaricato fa riferimento alla connessione degli impianti con una rete fognaria esistente, di questa si ha notizia nella concessione in sanatoria n. 15 del 1989 in cui si parla di "Impianto fognario collegato a impianto di depurazione" tuttavia si segnala che durante il sopralluogo quest'ultimo non è stato rilevato dallo scrivente).

Esposizione: il volume è libero su tutti i lati, la planimetria è di forma tendenzialmente rettangolare con un lato posto in aderenza al muro di confine e un altro con una veranda annessa ad altra abitazione.

Altezza interna utile è 264 cm.

Ogni stanza è dotata di pompa di calore.

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche, l'immobile non soddisfa il requisito della abitabilità ma solo quella della adattabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e dei soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

per il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis **** con abitazione in **** Omissis ****, è **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

Durante il sopralluogo (mese di gennaio) la casa era disabitata apparentemente già da qualche mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1979 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Gianfranco Giuliani	24/08/1979	11621	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	07/09/1979	3441	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1990 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio Mazarella	22/02/1990	891	222
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	20/03/1990	2590	2112
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porcu	02/11/2016		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	08/02/2016	897	704
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	03/10/2014	4436	9990
Dal 09/10/2014 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	09/10/2014	92599	27677
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	17/10/2014	8655	7200
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/12/2015 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Rettifica Intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Parmegiani	30/12/2015	94740	28921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	15/01/2016	274	212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO GIANLUCA	11/07/2016	23834	6878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	21/07/2016	6458	5026
		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;

il sig. **** Omissis **** IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI È IDENTIFICATO ANCHE COME **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 27/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674

Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consistono in:

Annotazione a trascrizione

- Imposta ipotecaria 200,00 €
- Imposta di Bollo 59,00 €
- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale_____294,00 €

Iscrizione (per ciascuna)

- Imposta ipotecaria 0,50 % sul valore dell'immobile liberato
- Imposta di Bollo 59,00 €
- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale_____ 94,00 € + 0,50%

Il calcolo della percentuale nel caso di iscrizione su più immobili è valutato sull'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014

B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,

utilizzate per scopi agricoli

Si rimanda al certificato agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile fa parte un edificio ad un solo piano di forma allungata e suddiviso in due unità immobiliari. La costruzione stata eseguita senza alcuna autorizzazione amministrativa. Nel 1989 per tali opere è stata concessa dal Comune di Siniscola la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 05/04/1989, l'edificio allora era costituito da due corpi distinti e compare in una tavola denominata "pianta sezione e prospetti", nella relazione allegata non compare alcun riferimento in merito.

Successivamente sono stati eseguiti dei lavori che hanno portato all'unione dei due corpi, alla creazione di un unico tetto a falde inclinate e diversa distribuzione interna dei locali, tali lavori non pienamente conformi al progetto sono autorizzati dal Permesso a Costruire n. 93/2015 e certificati dalla SCIA n. 11/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto alla concessione Edilizia in Sanatoria n.15/1989, al Permesso a Costruire n. 93/2015 e alla SCIA n. 11/2016 sono state riscontrate in fase di sopralluogo le seguenti difformità:

- 1) annessione di un volume ulteriore nella zona cucina.
- 2) annessione di un volume ulteriore nella zona cortile comune con il sub 5
- 3) apertura di porte non previste in progetto
- 4) diversa disposizione di porte e finestre
- 5) altezza di alcuni vani inferiore al minimo previsto per le destinazioni autorizzate, tuttavia l'altezza realizzata rientra entro i limiti delle tolleranze dimensionali previste dal comma 2 ter all'art. 34 del D.P. R.380/2001.

Le opere elencate non sono tutte sanabili è quindi necessario prevedere la demolizione e il ripristino dello stato autorizzato o quando possibile, avviare una pratica per la sanatoria, in particolare saranno da demolire le opere murarie costituenti nuovi volumi, mentre possono oggetto di sanatoria la diversa disposizione di porte e finestre.

Le demolizioni riguardano sia alcune parti di muratura portante, sia alcuni solai di copertura, come specificato nella sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti" poco si conosce della tecnologia

costruttiva utilizzata, pertanto in mancanza di approfondimenti specifici la quantificazione dei costi potrà avvenire solo su base parametrica, indicizzata a costi medi su unità di volume e non su un computo puntuale per il quale sarebbe necessario un progetto esecutivo.

In buona approssimazione i lavori necessari sono:

demolizione di muratura portante di spessore compreso fra 20 e 40 cm

demolizione di copertura a falda inclinata costituita da solaio in laterocemento rivestito con tegole in laterizio.

rimozioni di infissi

oneri di smaltimento e trasporto n discarica autorizzata

ripristino di intonaco

opere di impermeabilizzazione e coibentazione

montaggio di infissi

opere da lattoniere (gronde e pluviali)

lavori di ripristino vari ed imprevisi (es. ripristino di eventuali impianti attualmente non rilevabili ecc.)

Dalle indagini presso gli archivi comunali e in situ non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si veda la sezione "stima" per la quantificazione dei costi relativi alle opere sopra indicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini effettuate l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento semi-indipendente (sub 5) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da quattro vani, quattro bagni, corridoio, due verande e accesso diretto da cortile comune.

È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con la part.lla 11, a est e a sud con il sub 16, ovest con il sub 4. L'immobile appartiene alla part.lla 230 la quale confina a nord con le part.elle 11 e 13, a est con la part.lla 322, a sud con la part.lla 231, a ovest con la part.lla 374

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,95 mq	111,22 mq	1,00	111,22 mq	2,64 m	T
Cortile	4,38 mq	4,38 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	T
Veranda	20,37 mq	20,37 mq	0,95	19,35 mq	2,64 m	T
Veranda	28,36 mq	28,36 mq	0,95	26,94 mq	2,86 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				158,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calcolata si riferisce a quella autorizzata, non sono computati i volumi e le aree annesse abusivamente in quanto tali opere sono destinate a demolizione e ripristino dei luoghi.

Il cortile scoperto e le verande considerate nel calcolo della superficie riguardano la parte di edificio realizzata senza autorizzazione, pertanto destinata a demolizione e ripristino, e che rimarrà di pertinenza esclusiva dell'immobile stesso. Queste aree concorrono pienamente alla formazione del valore dell'immobile in quanto i relativi costi di realizzazione saranno decurtati a parte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 5 Categoria F1
Dal 02/11/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 5 Categoria F1 Superficie catastale 2304 mq Piano T
Dal 09/10/2014 al 13/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 12 Categoria F1 Superficie catastale 2304 mq
Dal 13/10/2015 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T
Dal 11/07/2016 al 18/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 93 mq Rendita € 325,37

		Piano T
--	--	---------

Il bene in oggetto è un immobile con destinazione appartamento. È stato edificato su un'area pertinenziale (BCNC) ad altre unità immobiliari esistenti all'anno 1992. Tale area era individuata dal subalterno 5 che è il medesimo subalterno che indentifica attualmente il corpo di fabbrica pignorato. In un successivo elaborato planimetrico (25/07/2014) l'area BCNC sub 5 appare frazionata in due porzioni individuate dai subalterni 11 e 12. L'immobile in oggetto non vi è rappresentato, il precedente subalterno 5 non è presente né graficamente sull'elaborato planimetrico, né nel relativo elenco subalterni. Le due nuove aree individuate dai sub 11 e 12 sono classificate quali AREA URBANA, l'immobile in oggetto è sorto sull'area individuata dal sub 12.

Nell'elaborato planimetrico del 13/10/2015 compare l'immobile in oggetto ed è identificato dal sub 5 così come attualmente in atti, l'area sub 12 detratta della superficie del nuovo sub 5 è soppressa e identificata dal nuovo subalterno 16 fino all'attualità.

La cronistoria catastale segue pertanto un percorso non lineare per quanto concerne l'identificazione del bene così come oggi appare, tuttavia le aree generate o derivate che nel corso del tempo hanno una coerenza per quanto attiene la proprietà, così come individuata nella sezione "provenienza ventennale", infatti lo sviluppo in sintesi è il seguente: sub 5 BCNC > sub 12 AREA URBANA > sub 5 FABBRICATI.

Per la ricostruzione della storia catastale si è fatto riferimento ai seguenti atti di aggiornamento della particella 230:

Prot. n. 000002019 del 05/10/1992

Prot. n. NU0067139 del 25/07/2014

Prot. n. NU0083856 del 13/10/2015

Prot. n. NU0084280 del 14/10/2015

Prot. n. NU0101210 del 17/12/2015

Prot. n. NU0101211 del 17/12/2015

Prot. n. NU0041391 del 26/04/2016 ultimo elaborato planimetrico in atti

il sig. **** Omissis **** IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI È IDENTIFICATO ANCHE COME **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	230	5		A3	3	6	93 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria in atti è stata presentata con protocollo NU0083856 del 13/10/2015, ed è coerente con il Permesso a Costruire n. 93 del 2015, successivamente l'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio (documentato) e precisamente la SCIA 11/2016, rispetto a questa tuttavia sono state effettuate modifiche sia nella disposizione planimetrica interna, sia nei volumi, sia nei prospetti, pertanto occorre presentare un atto di aggiornamento catastale. Alcune di queste opere sono sanabili, altre (incremento volumetrico) devono essere abbattute e ripristinate secondo lo stato autorizzato.

Pertanto occorre aggiornare:

- 1) l'elaborato planimetrico
- 2) la planimetria catastale

PRECISAZIONI

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e degli eventuali soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

PATTI

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro (come da verbale del 28/11/2018 allegato alla presente), non risultano registrazioni di titoli per terzi occupanti. Come si evince dai dati presenti in internet i locali in oggetto sono affittati on line quali casa vacanze (reperibili con la ricerca "Appartamento nell'Oasi di Sardegna")

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo considerato anche il fatto che è stato oggetto di importanti lavori edili negli anni 2015 e 2016, Tuttavia alla base dei muri interni si riscontrano efflorescenze dovute a eccessiva umidità nelle zone murarie interessate; A ciò contribuisce anche il fatto che durante il sopralluogo (mese di gennaio) la casa era disabitata apparentemente già da qualche mese e ciò potrebbe aver contribuito all'innalzamento dell'umidità reattiva all'interno dei locali, tuttavia, vista la preesistenza dell'immobile è anche molto probabile che vi siano deficienze nei procedimenti costruttivi dovute a vecchie sbagliate consuetudini edilizie.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale o consorziale. Vi si accede direttamente dal cortile, attraverso una porta che dà sul soggiorno/cucina e/o attraverso le porte finestra presenti in ciascuna delle camere. L'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso il cortile comune censito al catasto fabbricati al sub 16 (sub di cui si è trattato nella sezione "Riserve e particolarità da segnalare").

Sul retro, nell'area che separa la costruzione dal muro di confine con il mappale 11, è indicato un cortiletto di circa 7 mq, questo è accessibile sia dal sub 5 oggetto della presente trattazione, sia dal sub 4 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva. Nell'elaborato planimetrico in atti tale porzione di terreno è graffiata al sub 5 il sub 4 pertanto vanta solo un diritto di affaccio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato, per quanto concerne le aree scoperte comuni si rimanda alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono stati reperiti dati sui corpi di fabbrica preesistenti alle opere edilizie eseguite nel 2015 e nel 2016, pertanto oltre all'esame a vista durante il sopralluogo è possibile desumere le caratteristiche costruttive anche dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di Permesso a Costruire n.93 del 29/10/2015 e SCIA n.11/2016, dalle quali:

- i corpi di fabbrica sub 4 e sub 5 prima separati vengono uniti attraverso un'unica copertura, gli spazi coperti risultanti sono destinati a veranda.
- nuovi tramezzi in blocchi di laterizio forato da 8 cm.
- coibentazione interna dei muri perimetrali con pannello in EPS sp. 4 cm e controparte in laterizi forati da 8 cm.
- nei lavori eseguiti a seguito della concessione n.93 era previsto lo scrostamento di tutti gli intonaci esterni.
- nuovi intinaci interni ed esterni realizzati al civile con tre mani e finiti a fratazzo.
- ogni bagno è dotato di bidet, doccia, wc e lavabo.
- pavimenti in ceramica e rivestimenti in maiolica.
- impianto elettrico sotto traccia con conduttori di opportuna sezione passanti entro guaina di polivinile dotato di quadro generale comprendente interruttore magnetotermico e salvavita (si dà atto che durante il sopralluogo è stato rilevato un quadro elettrico in ogni camera).
- impianto idrico sotto traccia con tubi da 3/4 con saracinesche di chiusura per ogni apparecchio servito.
- tetto a nido d'ape a falde inclinate e rivestito di coppi in laterizio.

Le caratteristiche elencate sono solo di riferimento, in quanto non verificabili in loco (a meno di indagini invasive non previste dalla presente procedura).

La tinteggiatura è di colore bianco.

gli infissi interni sono in legno laccato bianco, quelli esterni in alluminio dotati di vetrocamera, le porte e le finestre sono inoltre dotate di persiane in metallo color legno scuro come le finestre.

Le soglie e i davanzali sono in granito.

Per quanto riguarda l'impianto fognario nella relazione del 2015 il tecnico incaricato fa riferimento alla connessione degli impianti con una rete fognaria esistente, di questa si ha notizia nella concessione in sanatoria n. 15 del 1989 in cui si parla di "Impianto fognario collegato a impianto di depurazione" tuttavia si segnala che durante il sopralluogo quest'ultimo non è stato rilevato dallo scrivente).

Esposizione: il volume è libero su tutti i lati, la planimetria è di forma rettangolare con un lato posto in aderenza al muro di confine e un altro con una veranda prospiciente un'altra abitazione.

Altezza interna utile è 264 cm.

Ogni stanza è dotata di pompa di calore.

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche, l'immobile non soddisfa il requisito della abitabilità ma solo quella della adattabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e dei soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

per il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis **** con abitazione in **** Omissis ****, è **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

Durante il sopralluogo (mese di gennaio) la casa era disabitata apparentemente già da qualche mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1979 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Giuliani	24/08/1979	11621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	07/09/1979	3441	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1990 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio Mazzarella	22/02/1990	891	222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Nuoro	20/03/1990	2590	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porcu	02/11/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	08/02/2016	897	704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	03/10/2014	4436	9990
Dal 09/10/2014 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	09/10/2014	92599	27677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	17/10/2014	8655	7200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2015 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Rettifica Intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Parmegiani	30/12/2015	94740	28921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	15/01/2016	274	212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		RUSSO GIANLUCA	11/07/2016	23834	6878
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	21/07/2016	6458	5026
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;

il sig. **** Omissis **** IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI È IDENTIFICATO ANCHE COME **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 27/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
 Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
 Quota: 1
 Importo: € 800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 400.000,00
 Percentuale interessi: 4,325 %
 Rogante: RUSSO GIANLUCA
 Data: 11/07/2016
 N° repertorio: 23835
 N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
 Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
 Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consistono in:

Annotazione a trascrizione

- Imposta ipotecaria 200,00 €

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale_____294,00 €

Iscrizione (per ciascuna)

- Imposta ipotecaria 0,50 % sul valore dell'immobile liberato

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale_____ 94,00 € + 0,50%

Il calcolo della percentuale nel caso di iscrizione su più immobili è valutato sull'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014

B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli

Si rimanda al certificato agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile fa parte un edificio ad un solo piano di forma allungata e suddiviso in due unità immobiliari. La costruzione stata eseguita senza alcuna autorizzazione amministrativa. Nel 1989 per tali opere è stata concessa dal Comune di Siniscola la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 05/04/1989, l'edificio allora era costituito da due corpi distinti e compare in una tavola denominata "pianta sezione e prospetti", nella relazione allegata non compare alcun riferimento in merito.

Successivamente sono stati eseguiti dei lavori che hanno portato all'unione dei due corpi, alla creazione di un unico tetto a falde inclinate e diversa distribuzione interna dei locali, tali lavori non pienamente conformi al progetto sono autorizzati dal Permesso a Costruire n. 93/2015 e certificati dalla SCIA n. 11/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto alla concessione Edilizia in Sanatoria n.15/1989, al Permesso a Costruire n. 93/2015 e alla SCIA n. 11/2016 sono state riscontrate in fase di sopralluogo le seguenti difformità:

- 1) annessione di un volume ulteriore nella zona cucina.
- 2) annessione di un volume ulteriore nella zona cortile presso il sub 4
- 3) apertura di porte non previste in progetto
- 4) diversa disposizione di porte e finestre
- 5) altezza di alcuni vani inferiore al minimo previsto per le destinazioni autorizzate, tuttavia l'altezza realizzata rientra entro i limiti delle tolleranze dimensionali previste dal comma 2 ter all'art. 34 del D.P. R.380/2001.

Le opere elencate non sono tutte sanabili è quindi necessario prevedere la demolizione e il ripristino dello stato autorizzato o quando possibile, avviare una pratica per la sanatoria, in particolare saranno da demolire le opere murarie costituenti nuovi volumi, mentre possono oggetto di sanatoria la diversa disposizione di porte e finestre.

Le demolizioni riguardano sia alcune parti di muratura portante, sia alcuni solai di copertura, come specificato nella sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti" poco si conosce della tecnologia costruttiva utilizzata, pertanto in mancanza di approfondimenti specifici la quantificazione dei costi potrà avvenire solo su base parametrica, indicizzata a costi medi su unità di volume e non su un computo puntuale per il quale sarebbe necessario un progetto esecutivo.

In buona approssimazione i lavori necessari sono:

demolizione di muratura portante di spessore compreso fra 20 e 40 cm

demolizione di copertura a falda inclinata costituita da solaio in laterocemento rivestito con tegole in laterizio.

rimozioni di infissi

oneri di smaltimento e trasporto n discarica autorizzata

ripristino di intonaco

opere di impermeabilizzazione e coibentazione

montaggio di infissi

opere da lattoniere (gronde e pluviali)

lavori di ripristino vari ed imprevisti (es. ripristino di eventuali impianti attualmente non rilevabili ecc.)

Dalle indagini presso gli archivi comunali e in situ non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si veda la sezione "stima" per la quantificazione dei costi relativi alle opere sopra indicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini effettuate l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento (sub 14) posto al primo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da tre locali, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via.

È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.

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 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con i sub 13 e 15, a est a sud e a ovest con la part.lla 230, sotto con il sub 8 sopra con il sub 20. Appartiene alla particella 230, questa confina a nord ovest con la part.lla 11 e 13, a nord est con la part.lla 322, a sud est con la particella 231, a sud ovest con la part.lla 374 bretella stradale di collegamento con la sp 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,05 mq	98,47 mq	1,00	98,47 mq	2,70 m	1
Terrazza	32,82 mq	36,29 mq	0,25	9,07 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,40 mq	5,53 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				108,92 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				108,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie considerata si riferisce a quella autorizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 05/10/1992 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 02/11/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano 1
Dal 09/10/2014 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 298,25 Piano 1

Dal 11/07/2016 al 18/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 230, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 298,25 Piano 1
------------------------------	-------------------	--

Immobile individuato al catasto fabbricati come: sub 2 antecedentemente al 1992, sub 9 dal 05/10/1992 prot. 000002019, sub 14 dal 26/04/2016 prot. NU0041391 ad oggi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	230	14		A3	3	5,5	104 mq	298,25 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Lo stato attualmente rilevato è parzialmente coerente (salvo la suddivisione di un vano) con quanto rappresentato nel progetto per la concessione edilizia in sanatoria n. 15 del 1989.

Mentre l'ultima planimetria catastale in atti rappresenta una configurazione spaziale difforme dallo stato reale ma coerente con il progetto di divisione presentato il data 28/10/2015 prot. 19931 CILA 61/15. Salvo accertamenti specifici, si rileva che i lavori di divisione di cui alla CILA siano stati realizzati solo parzialmente e nonostante ciò si sia provveduto all'aggiornamento catastale coerentemente con quanto prospettato in progetto.

Pertanto l'immobile è di fatto ancora collegato con la particella sub 15 così come lo era originariamente prima del progetto di divisione e non come rappresentata nella planimetria catastale del 14/10/2015 prot. NU0084280. Peraltro fra le opere non realizzate non vi è neanche la nuova porta di accesso che avrebbe dovuto rendere indipendenti le due unità, in quanto il sub 15 avrebbe mantenuto l'accesso oggi esistente e il sub 14 uno nuovo da aprirsi dal pianerottolo comune verso l'attuale soggiorno.

Le due particelle derivate da questa "divisione" erano in origine identificate da un'unica particella sub 9 (si veda elaborato planimetrico del 13/10/2015 prot. NU0083856) coerentemente con lo stato di fatto che è un unico appartamento.

Pertanto occorre aggiornare la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e degli eventuali soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che:

il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso.

per il titolare di diritto di abitazione **** Omissis **** nato a Siniscola il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente nel comune di **** Omissis **** dal **** Omissis **** con abitazione in località **** Omissis ****, **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso

PATTI

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Nuoro (come da verbale del 28/11/2018 allegato alla presente), non risultano registrazioni di titoli per terzi occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è nel complesso sufficiente, tuttavia sono necessarie delle opere di manutenzione ordinaria sulle pitture esterne (in qualche parte presentano segni di distacco); non è chiara l'età complessiva dell'immobile, di sicuro era già sorto al momento della concessione in sanatoria del 1989, si evince dall'APE allegato all'atto di compravendita a firma del geometra **** Omissis **** iscritto al collegio geometri di Nuoro al n. **** Omissis **** che l'anno di costruzione è il 1981, pertanto l'età dell'edificio può essere stimata dai trenta ai quaranta anni circa.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale o consorziale, vi si accede attraverso il vano scala comune censito al catasto fabbricati al sub 13 (BCNC). L'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso un cortile comune censito al catasto fabbricati al sub 16. Come meglio illustrato nelle sezioni "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" l'immobile al momento del sopraluogo risulta essere fuso sul piano fisico con un immobile contiguo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non risultano servitù gravanti sul bene pignorato, per quanto concerne le aree scoperte comuni si rimanda alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di sanatoria 15 del 05/04/1989: Fondazioni in calcestruzzo, muri perimetrali realizzati in blocchi di cemento 30x30x40, solai di tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte di laterizio con getto di completamento in calcestruzzo.

Tramezzi interni realizzati con laterizi forati 8x15x30 posti di coltello. Intonaco di tipo corrente al civile. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ceramiche, così come le pareti dei bagni. Gli impianti installati sono: impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario collegato a impianto di depurazione (quest'ultimo citato in relazione ma non rilevato in loco).

Esposizione: il volume è libero su tre lati, la planimetria è a forma di L.

Altezza interna utile è 270 cm.

I solai di interpiano sono in latero cemento così come quelli di copertura a loro volta rivestiti con coppi in laterizio,

Infissi esterni: in legno con vetro camera, porte interne in legno.

Scale di accesso in muratura con rivestimento lapideo.

Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico, al momento del sopraluogo era in funzione una stufa legna e il caminetto.

Esternamente gli intonaci sono pitturati di due colori, color pesca nelle pareti esterne e bianco nei solai aggettanti. L'acqua proveniente dalle falde rivestite di tegole in laterizio viene raccolta da gronde e pluviali metallici i quali scaricano a terra. All'interno le pareti sono pitturate di verde, di ocra, e di bianco, i soffitti sono tutti bianchi.

Per quanto concerne il superamento delle barriere architettoniche, l'immobile non soddisfa il requisito della abitabilità ma solo quella della adattabilità. L'accesso dagli spazi di parcheggio avviene attraverso un cortile ipogeo collegato da sole scale, poi si accede ad un vano scala comune che conduce al primo piano solo attraverso delle scale, il vano ascensore non è presente. All'interno dell'appartamento un corridoio molto stretto rende difficile a persone diversamente abili l'accesso al locale igienico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopraluogo effettuato e da quanto appreso dall'ufficio anagrafe del comune di Siniscola si dà atto che:

il titolare di diritto di abitazione **** Omissis **** nato a Siniscola il **** Omissis **** risiede nell'immobile oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 02/11/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUCIO MAZZARELLA	22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Nuoro	20/03/1990	2590	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PORCU	02/11/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	08/02/2016	897	704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	03/10/2014	4436	9990
Dal 09/10/2014 al 11/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI PARMEGIANI	09/10/2014	92599	27677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	17/10/2014	8655	7200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianluca Russo	11/07/2016	23834	6878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	21/07/2016	6458	5026
		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;

Immobile individuato al catasto fabbricati come: sub 2 antecedentemente al 1992, sub 9 dal 05/10/1992 prot. 000002019, sub 14 dal 26/04/2016 prot. NU0041391 ad oggi.

il sig. **** Omissis **** IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI È IDENTIFICATO ANCHE COME **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 27/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consistono in:

Annotazione a trascrizione

- Imposta ipotecaria 200,00 €
- Imposta di Bollo 59,00 €
- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale_____294,00 €

Iscrizione (per ciascuna)

- Imposta ipotecaria 0,50 % sul valore dell'immobile liberato

- Imposta di Bollo 59,00 €

- Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale_____ 94,00 € + 0,50%

Il calcolo della percentuale nel caso di iscrizione su più immobili è valutato sull'incidenza di ciascuna iscrizione su ciascun immobile in relazione alla rendita catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014

B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli

Si rimanda al certificato agli atti.

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 fa parte di una villetta suddivisi in più appartamenti di cui quello in oggetto è ubicato al piano primo, sopra di esso vi è solo una soffitta. La costruzione stata eseguita senza alcuna autorizzazione amministrativa. Nel 1989 per tali opere è stata concessa dal Comune di Siniscola la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 05/04/1989. Successivamente su varie parti del complesso immobiliare sono state apportate delle modifiche una delle quali ha inciso direttamente su bene in oggetto, tali lavori sono ascrivibili ai seguenti atti:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/1989 (intero complesso immobiliare ricadente nella particella 230)

Permesso di costruire 93/2015 (solo per quanto concerne le parti comuni)

CILA 61/2015 (solo per quanto concerne le parti comuni)

SCIA 11/2016 (lavori di divisione unità immobiliari riferiti alla particella in trattazione)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Premesso che precedentemente alla pratica SCIA 11/2016 l'immobile in oggetto era assieme alla porzione identificata come sub 15 (non oggetto di intervento) un'unica unità immobiliare, e che i lavori indicati in tale pratica sono stati realizzati solo in minima parte, e per giunta tali da non portare a una divisione effettiva del complesso considerato;

si segnala che rispetto alla concessione Edilizia in Sanatoria n.15/1989 e la SCIA 11/2016 sono state riscontrate in fase di sopralluogo le seguenti difformità:

Mancata apertura di una nuova porta di accesso che dal pianerottolo comune dovrebbe condurre direttamente all'interno del sub 14 (così da rendere indipendenti il sub 14 e il sub 15). Mancanza del muro divisorio per rendere di fatto divise le due unità immobiliari. Il bagno si trova ancora nella posizione indicata nella tavola di cui alla sanatoria n. 15/1989, non sono state realizzate le due stanze da letto in luogo una dell'attuale bagno e l'altra adiacente a questa, non è stata realizzata la nuova zona pranzo soggiorno prospettante sulla veranda a sud est, non è stata realizzata la camera da letto prospettante sul balcone a sud ovest.

Tali opere sono tutte sanabili in quanto trattasi di edilizia libera, concerne solo la diversa disposizione interna dei locali e il frazionamento di unità immobiliari. Non è necessario tuttavia portare a compimento tutto quanto prospettato nella pratica SCIA 11/2016, né ripristinare lo stato antecedente, occorre 1) portare a compimento la divisione delle due unità immobiliari, 2) segnalare l'attuale configurazione degli spazi interni.

Pertanto i lavori necessari sono:

demolizione di muratura portante.

rimozioni di infissi

costruzione di muratura in blocchi di laterizio

ripristino di intonaco

lavori di ripristino vari ed imprevisti (es. eventuali impianti attualmente non rilevabili ecc.)

Dalle indagini presso gli archivi comunali e in situ non sono stati reperiti documenti in ordine a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si veda la sezione "stima" per la quantificazione dei costi relativi alle opere sopra indicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini effettuate l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

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.

Ogni bene pignorato costituisce un lotto a sé in quanto dotato di autonomia sia da un punto di vista edilizio sia della convenienza commerciale.

I beni 1 e 2 (identificati al catasto al foglio 36 part. 1908 sub 2 e sub 3) collocati in una zona semiperiferica di Siniscola, sono due abitazioni con ingresso indipendente da strada pubblica. Oltre a essere contigui hanno una storia amministrativa comune.

I beni 3 e 6 (identificati al catasto al foglio 12 part. 230 sub 20 e sub 14) collocati in una zona extraurbana di Siniscola, sono rispettivamente una soffitta e un appartamento. Oltre ad appartenere allo stesso edificio hanno una storia amministrativa comune. Si è scelto di non accorpate i due beni in un unico lotto (come la contiguità spaziale e la destinazione complementare potrebbe suggerire) in quanto l'uno avrebbe avuto sull'altro ricadute negative sull'appetibilità in fase di vendita. Infatti il bene 6 è gravato da diritto di abitazione, mentre il bene 3 è occupato dal creditore esecutato, condizioni queste che hanno tempi e modi di soluzione poco prevedibili e distinti.

I beni 4 e 5 (identificati al catasto al foglio 12 part. 230 sub 4 e sub 5) collocati anch'essi in una zona extraurbana di Siniscola, costituiscono assieme un unico corpo edilizio ad un piano ad uso casa vacanza. Prossimi ai beni esaminati precedentemente ma ben distinti sia sul piano fisico, sia su quello tipologico, hanno avuto storia amministrativa parzialmente differente dai primi due. Sono autonomi e pertanto costituiscono ognuno un lotto di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T
Appartamento (sub 2) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, un ripostiglio un bagno, una camera da letto, un pozzo luce, e un piccolo cortile di pertinenza posto su via Bologna da cui vi si accede. È ubicato al termine della strada provinciale 3 (poi via Bologna), a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti. Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1908, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.768,88
Per le opere di sanatoria e regolarizzazione edilizia indicate nelle sezioni precedenti,

si stima una spesa di:

- Oneri concessori e costi amministrativi: 800,00 €
- Rilievi, accertamenti, indagini, progettazione e direzione lavori: 3500,00 €
- Opere edili: da 1500,00 a 3500,00 €
- Impianti: da 1200,00 a 3500,00 €
- Aggiornamento catastale 450,00 €

I costi indicati possono variare in base all'esito delle verifiche specialistiche in loco, per le scelte tecnologiche e la qualità dei materiali che verranno utilizzati, per i compensi che ogni professionista porrà a proprio conto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T	60,00 mq	929,48 €/mq	€ 55.768,80	100,00%	€ 55.768,88
Valore di stima:					€ 55.768,88

Valore di stima: € 55.768,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per regolarizzazione edilizia	11750,00	€

Abbattimento per vizi occulti (5%)	2788,44	€
------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 41.230,43

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T
Appartamento (sub 3) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, un cortile antistante la strada e un altro cortile / giardino con albero di limone e locale sgombero. È ubicato in via Bologna al termine della strada provinciale 3, a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti. Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1908, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.257,35
Per le opere di sanatoria e regolarizzazione edilizia indicate nelle sezioni precedenti,

si stima una spesa di:

- Oneri concessori e costi amministrativi: 1200,00 €
- Rilievi, accertamenti, indagini, progettazione e direzione lavori: 3500,00 €
- Opere edili: da 3000,00 a 8500,00 €
- Impianti: da 3000,00 a 5000,00 €
- Aggiornamento catastale 500,00 €

I costi indicati possono variare in base all'esito delle verifiche specialistiche in loco, per le scelte tecnologiche e la qualità dei materiali che verranno utilizzati, per i compensi che ogni professionista porrà a proprio conto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T	74,53 mq	88.899,00 €/mq	€ 66.256,42	100,00%	€ 66.257,35
				Valore di stima:	€ 66.257,35

Valore di stima: € 66.257,35

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per regolarizzazione edilizia	18700,00	€

abbattimento per vizi occulti (5%)	3312,87	€
------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 44.244,48

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 2
Locale soffitta (sub 20) posto al secondo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da due locali sgombero, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 20, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.721,41
Per le opere di adeguamento edilizio,

si stima una spesa di:

- Oneri concessori e costi amministrativi: 250,00 €
- Rilievi, accertamenti, indagini, progettazione e direzione lavori: 950,00 €
- Opere edili e ripristini vari: da 3000,00 a 8500,00 €

I costi indicati possono variare in base all'esito delle verifiche specialistiche in loco, per le scelte tecnologiche e la qualità dei materiali che verranno utilizzati, per i compensi che ogni professionista porrà a proprio conto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 2	56,82 mq	364,73 €/mq	€ 20.721,41	100,00%	€ 20.721,41
				Valore di stima:	€ 20.721,41

Valore di stima: € 20.721,41

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazioni per regolarizzazione edilizia	9700,00	€
Abbattimento per vizi occulti (5%)	1036,07	€

Valore finale di stima: € 9.985,34

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T
Appartamento semi-indipendente (sub 4) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da tre vani, due bagni, corridoio e accesso diretto da cortile comune. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.833,52
Per le opere di adeguamento edilizio,

si stima una spesa di:

- Oneri concessori e costi amministrativi: 1100,00 €
- Rilievi, accertamenti, indagini, progettazione, direzione lavori aggiornamento catastale: 3800,00 €
- Opere edili, ripristini vari e imprevisti: da 2500,00 a 5000,00 €

I costi indicati possono variare in base all'esito delle verifiche specialistiche in loco, per le scelte tecnologiche e la qualità dei materiali che verranno utilizzati, per i compensi che ogni professionista porrà a proprio conto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Mini appartamento Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T	80,07 mq	897,13 €/mq	€ 71.833,52	100,00%	€ 71.833,52
				Valore di stima:	€ 71.833,52

Valore di stima: € 71.833,52

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazioni per regolarizzazione edilizia	9900,00	€
Abattimento per vizi occulti (5%)	3591,68	€

Valore finale di stima: € 58.341,84

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T
Appartamento semi-indipendente (sub 5) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da quattro vani, quattro bagni, corridoio, due verande e accesso diretto da cortile comune. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.066,23
Per le opere di adeguamento edilizio,

si stima una spesa di:

- Oneri concessori e costi amministrativi: 1300,00 €
- Rilievi, accertamenti, indagini, progettazione, direzione lavori e aggiornamento catastale: 4300,00 €
- Opere edili, ripristini vari e imprevisti: da 18000,00 a 26280,00 €

I costi indicati possono variare in base all'esito delle verifiche specialistiche in loco, per le scelte tecnologiche e la qualità dei materiali che verranno utilizzati, per i compensi che ogni professionista porrà a proprio conto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T	158,60 mq	712,86 €/mq	€ 113.066,23	100,00%	€ 113.066,23
				Valore di stima:	€ 113.066,23

Valore di stima: € 113.066,23

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazioni per regolarizzazione edilizia	31880,00	€
Abbattimento per eventuali vizi occulti (5%)	5653,31	€

Valore finale di stima: € 75.532,92

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 1
Appartamento (sub 14) posto al primo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da tre locali, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 76.811,21

Per le opere di adeguamento edilizio,

si stima una spesa di:

- Oneri concessori e costi amministrativi: 1300,00 €
- Rilievi, accertamenti, indagini, progettazione, direzione lavori e aggiornamento catastale: 3300,00 €
- Opere edili e ripristini vari: da 2000,00 a 5000,00 €

I costi indicati possono variare in base all'esito delle verifiche specialistiche in loco, per le scelte tecnologiche e la qualità dei materiali che verranno utilizzati, per i compensi che ogni professionista porrà a proprio conto.

Vi è inoltre da considerare che sull'immobile grava un diritto di abitazione, per il quale considerata l'età del titolare 81 anni, si è stimata una decurtazione pari a € 7515,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 1	108,92 mq	705,21 €/mq	€ 76.811,21	100,00%	€ 76.811,21
Valore di stima:					€ 76.811,21

Valore di stima: € 76.811,21

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazioni per regolarizzazione edilizia e per gravanza sull'immobile di diritto di abitazione	17115,90	€

Abbattimento per vizi occulti (5%)	3840,56	€
------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 55.854,75

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative agli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto concerne i beni afferenti alla particella catastale 230 Foglio 12 del Comune di Siniscola, e in particolar modo per i subalterni: 4, 5, 7, 13, 15, 14, 20, si segnala che sono tutti dipendenti dal cortile individuato dal subalterno 16 (già sub 12 e prima sub 5) che costituisce non solo il passaggio per l'accesso ai citati subalterni ma di fatto ne è una dipendenza.

Il subalterno 16 compare nel primo elaborato planimetrico relativo alla particella 230 in data 05/10/1992, nell'elenco subalterni apposto sull'elaborato stesso tale area è indicata come sub 5 Bene Comune Non Censibile (corte). Successivamente a seguito di frazionamento, il sub 5 scompare, al suo posto il sub 12 e il sub 11, così come rappresentati nell'elaborato planimetrico del 25/07/2014, contestualmente viene cambiata la tipologia di bene, non più BCNC bensì F1 Ente Urbano.

Successivamente il sub 12 viene soppresso e sostituito dall'attuale sub 16, sempre con medesima classificazione F1 Ente Urbano, così si evince a partire dall'elaborato planimetrico del 13/10/2015 e successivi. In tale data "ricompare" il subalterno 5 precedentemente soppresso al quale attualmente indica un edificio facente parte dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Il bene indicato sub 16 è di fatto il cortile di pertinenza dei subalterni che vi si affacciano, infatti lo è stato storicamente (quando era sub 5 per l'appunto BCNC), lo è attualmente in quanto ne consente l'accesso, ne costituisce il giardino ed è di fatto l'area di parcheggio pertinenziale. La connessione si nota in particolar modo per i sub 4 e 5, (oggetto della presente procedura) i quali comunicano con tale cortile non solo con la porta di ingresso ma con ognuna delle stanze che costituiscono l'immobile. Connessione meno evidente ma comunque esistente con gli altri due beni oggetto di esproprio i sub 14 e 20, ai quali si accede attraverso il vano scala comune (sub 13) il quale prospetta sul cortile in trattazione. Inoltre la funzione "giardino" è esplicitata nell'atto di compravendita, se pur allo stesso atto sia allegato il certificato di destinazione urbanistica come in uso per i terreni liberi. Un altro riscontro dell'uso pertinenziale del cortile lo si trova nell'allegato B "relazione tecnica" inclusa fra i documenti della pratica SCIA 11/16, a pag. 2 si evince che la piscina, il campo da calcetto, il campo da tennis, e una veranda coperta saranno "ad uso esclusivo dei clienti del B&B, appunto i sub 4 e 5.

L'apposizione quindi della categoria F1 Ente Urbano appare quindi svilente per i beni afferenti e palesemente abnorme in quanto non si tratta di un terreno indipendente né sul piano oggettivo né sul piano della prassi censuaria. Come noto infatti tali aree non devono formare parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrere a determinarne l'uso e la rendita.

D'altronde sulla particella catastale 230 vi è un implicito asservimento urbanistico già dalla concessione in sanatoria n. 15 del 05/04/1989 in quanto la superficie complessiva del lotto è stata impegnata nella formazione del volume ammissibile oggetto della sanatoria stessa (rif. Relazione Tecnica 7/11/1986 studio tecnico associato C.E.M.).

In ultimo è da segnalare che tale cortile è stato suddiviso in due porzioni da un muro, una parte fronteggia l'edificio in cui sono inclusi i subalterni 20 e 14, un'altra comprende i subalterni 4 e 5 (più piscina e tettoia).

È apparso quindi degno di nota nel contesto della presente, evidenziare che alcuni beni pur godendo di fatto di annessi pertinenziali pregevoli, non ne dispongono di diritto nel momento della formazione del valore estimativo, e quindi al più potranno vantare attraverso l'atto, l'apposizione di vincolo pertinenziale o servitù.

Specifico che il bene sub 16 è di proprietà del creditore esecutato ma non è compreso nel compendio di cui alla presente procedura, tuttavia lo scrivente ha ritenuto doveroso segnalare l'assetto complessivo dei beni pignorati al fine di dare la più precisa caratterizzazione possibile sia nella fase estimativa sia nella successiva fase di vendita.

Per quanto concerne le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate sugli immobili oggetto di stima, si precisa che lo scrivente fa riferimento agli atti reperibili presso gli archivi pubblici o da altre fonti

attendibili, questi sono fondamentalmente di due tipi, uno autorizzativo da parte dell'amministrazione competente, l'altro di tipo asseverativo da parte del committente e del tecnico incaricato. In entrambe i casi il perito estimatore si basa su quanto riportato nella documentazione costituente tali atti e (salvo casi palesemente evidenti) non entra nel merito del processo che ha portato alla determinazione delle autorizzazioni e/o asseverazioni, in quanto tali accertamenti esulano dai compiti estimativi assegnategli.

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 15/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pais Piero

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T
Appartamento (sub 2) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, un ripostiglio un bagno, una camera da letto, un pozzo luce, e un piccolo cortile di pertinenza posto su via Bologna da cui vi si accede. È ubicato al termine della strada provinciale 3 (poi via Bologna), a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti. Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1908, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area zona B del Piano Regolatore Generale zona B21 del Piano Urbanistico Comunale, isolato n. 12 lotto 3 zona Hg1 del Piano Assetto Idrogeologico

Prezzo base d'asta: € 41.230,43

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T
Appartamento (sub 3) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, un cortile antistante la strada e un altro cortile / giardino con albero di limone e locale sgombero. È ubicato in via Bologna al termine della strada provinciale 3, a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti. Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1908, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona B del Piano Regolatore Generale in zona B21 del Piano Urbanistico Comunale, isolato n. 12 lotto 3 in zona Hg1 del Piano Assetto Idrogeologico

Prezzo base d'asta: € 44.244,48

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 2
Locale soffitta (sub 20) posto al secondo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da due locali sgombero, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 20, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014 B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli Si rimanda al certificato agli atti.

Prezzo base d'asta: € 9.985,34

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Mini appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T
Appartamento semi-indipendente (sub 4) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da tre vani, due bagni, corridoio e accesso diretto da cortile comune. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014 B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli Si rimanda al certificato agli atti.

Prezzo base d'asta: € 58.341,84

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T
Appartamento semi-indipendente (sub 5) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da quattro vani, quattro bagni, corridoio, due verande e accesso diretto da cortile comune. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014 B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli Si rimanda al certificato agli atti.

Prezzo base d'asta: € 75.532,92

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 1
Appartamento (sub 14) posto al primo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da tre locali, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 55/2016 l'area (comune di Siniscola foglio 12 mappale 230) su cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: A) strumento urbanistico vigente: Piano Urbanistico Comunale B.U.R.A.S. 06/11/2014 B) Destinazione urbanistica: "E3a" aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli Si rimanda al certificato agli atti.

Prezzo base d'asta: € 55.854,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.230,43

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1908, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Sull'immobile in oggetto sono state eseguite di recente (2015) importanti opere edili che ne hanno trasformato l'aspetto sia interno che esterno, tali opere constano nella divisione in due unità immobiliari di una unica originaria unità posta al piano terra (delle quali una è appunto oggetto della presente trattazione), successivamente è stato realizzato un cortile chiuso sui quattro lati che serve da accesso ai locali, si veda la sezione "regolarità edilizia" per maggiori dettagli. Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo, i muri, i pavimenti e i solai non presentano segni di umidità o muffe, ad eccezione di una porzione del cortile esterno sul retro che presenta segni di deterioramento di intonaco causato probabilmente dalla cattiva esecuzione di una piccola tettoia abusiva della quale si prevede la rimozione. Al momento del sopralluogo l'immobile è disabitato da qualche mese, pertanto è ipotizzabile che la mancata aerazione dei locali sia la causa dell'odore acre dell'aria al loro interno.		
Descrizione:	Appartamento (sub 2) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, un ripostiglio un bagno, una camera da letto, un pozzo luce, e un piccolo cortile di pertinenza posto su via Bologna da cui vi si accede. È ubicato al termine della strada provinciale 3 (poi via Bologna), a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti. Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.244,48

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - via Bologna snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1908, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	74,53 mq
Stato conservativo:	Sull'immobile in oggetto sono state eseguite di recente (2015) importanti opere edili che ne hanno trasformato l'aspetto sia interno che esterno, tali opere constano nella divisione in due unità immobiliari di una unica originaria unità posta al piano terra (delle quali una è appunto oggetto della presente trattazione), successivamente è stato realizzato un cortile chiuso che serve da accesso ai locali, si veda la sezione "regolarità edilizia" per maggiori dettagli. Dal sopralluogo effettuato l'immobile non è in buono stato conservativo per quanto concerne i muri, e i solai questi infatti presentano segni di umidità e muffe, durante il sopralluogo (mese di gennaio), la casa era riscaldata e si constatava la massiccia formazione di condensa sugli infissi esterni. Per il resto, considerato anche la recente ristrutturazione/divisione le condizioni conservative sono buone.		
Descrizione:	Appartamento (sub 3) posto al piano terra di un edificio di tre piani, composto da una zona pranzo/soggiorno, due camere da letto, un bagno, un cortile antistante la strada e un altro cortile / giardino con albero di limone e locale sgombero. È ubicato in via Bologna al termine della strada provinciale 3, a circa un Km dal centro storico, in una zona un tempo periferica ora inglobata nell'urbanizzazione di espansione recente. Dispone in un raggio di 500 metri di vari servizi cittadini, quali negozi di generi alimentari, negozi in genere, bar, una sede dell'azienda sanitaria locale, un rifornitore carburanti. Se pur non dotato di parcheggio privato, nella prossimità del bene è possibile trovare spazi di sosta gratuiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.985,34

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 20, Categoria C2	Superficie	56,82 mq
Stato conservativo:	Dal sopraluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo, i muri e i solai non presentano segni di umidità o muffe, durante il sopraluogo (mese di gennaio), l'immobile era riscaldato da una stufa. L'impianto idrico ed elettrico funzionano normalmente.		
Descrizione:	Locale soffitta (sub 20) posto al secondo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da due locali sgombero, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Sono state richieste presso gli uffici del Comune di Siniscola le risultanze anagrafiche del creditore esecutato e dei soggetti titolari di diritti sugli immobili pignorati da cui è emerso che: per il creditore esecutato **** Omissis **** risulta nato a Nuoro il **** Omissis ****, è cittadino italiano, è residente dalla nascita nel Comune di **** Omissis **** con abitazione in **** Omissis ****, è **** Omissis **** alla data del 04/02/2019 non risulta pervenuta notizia di decesso. A differenza di quanto ricavato dall'ufficio anagrafe, durante il sopraluogo è emerso che l'immobile (destinazione soffitta) è abitato dal debitore esecutato **** Omissis ****, non è stato possibile appurare se vi siano altri coabitanti dato che ad un certo punto del sopraluogo il sig. **** Omissis **** si è assentato lasciando incarico al sig. **** Omissis **** residente al piano inferiore (a sua volta titolare di diritto di abitazione dell'immobile sottostante anch'esso oggetto di pignoramento, nonché ex proprietario di tutto il compendio pignorato) di accompagnare lo scrivente per il resto del sopraluogo.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.341,84

Bene N° 4 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	80,07 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo considerato anche il fatto che è stato oggetto di importanti lavori edili negli anni 2015 e 2016, Tuttavia alla base dei muri interni si riscontrano efflorescenze dovute a eccessiva umidità nelle zone murarie interessate; A ciò contribuisce anche il fatto che durante il sopralluogo (mese di gennaio) la casa era disabitata apparentemente già da qualche mese e ciò potrebbe aver contribuito all'innalzamento dell'umidità reattiva all'interno dei locali, tuttavia, vista la preesistenza dell'immobile è anche molto probabile che vi siano deficienze nei procedimenti costruttivi dovute a vecchie sbagliate consuetudini edilizie.		
Descrizione:	Appartamento semi-indipendente (sub 4) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da tre vani, due bagni, corridoio e accesso diretto da cortile comune. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.532,92

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	158,60 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato l'immobile è in buono stato conservativo considerato anche il fatto che è stato oggetto di importanti lavori edili negli anni 2015 e 2016, Tuttavia alla base dei muri interni si riscontrano efflorescenze dovute a eccessiva umidità nelle zone murarie interessate; A ciò contribuisce anche il fatto che durante il sopralluogo (mese di gennaio) la casa era disabitata apparentemente già da qualche mese e ciò potrebbe aver contribuito all'innalzamento dell'umidità reattiva all'interno dei locali, tuttavia, vista la preesistenza dell'immobile è anche molto probabile che vi siano deficienze nei procedimenti costruttivi dovute a vecchie sbagliate consuetudini edilizie.		
Descrizione:	Appartamento semi-indipendente (sub 5) posto al piano terra di un edificio a piano unico, composto da quattro vani, quattro bagni, corridoio, due verande e accesso diretto da cortile comune. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.854,75

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Loc. Salapatu, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 230, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	108,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è nel complesso sufficiente, tuttavia sono necessarie delle opere di manutenzione ordinaria sulle pitture esterne (in qualche parte presentano segni di distacco); non è chiara l'età complessiva dell'immobile, di sicuro era già sorto al momento della concessione in sanatoria del 1989, si evince dall'APE allegato all'atto di compravendita a firma del geometra **** Omissis **** iscritto al collegio geometri di Nuoro al n. **** Omissis **** che l'anno di costruzione è il 1981, pertanto l'età dell'edificio può essere stimata dai trenta ai quaranta anni circa.		
Descrizione:	Appartamento (sub 14) posto al primo piano di un edificio pluri-appartamento, composto da tre locali, due verande, un bagno, accesso da scala comune, attraverso un cortile di pertinenza che conduce alla pubblica via. È fuori dal centro abitato di Siniscola, partendo da questo lo si raggiunge attraverso la strada sp3 che conduce alla località balneare La Caletta, dista dalla costa circa 6 km e dal Comune circa 2 Km. Essendo inserito in una zona prevalentemente agricola non ha servizi cittadini nelle adiacenze, i quali sono tutti presenti nelle due località citate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato e da quanto appreso dall'ufficio anagrafe del comune di Siniscola si dà atto che: il titolare di diritto di abitazione **** Omissis **** nato a Siniscola il **** Omissis **** risiede nell'immobile oggetto di pignoramento.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA BOLOGNA SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA BOLOGNA SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A SINISCOLA (NU) - LOC. SALAPATU, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOC. SALAPATU, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %

Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOC. SALAPATU, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674
Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOC. SALAPATU, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FIUMICINO il 21/07/2016
Reg. gen. 6459 - Reg. part. 674

Quota: 1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,325 %
Rogante: RUSSO GIANLUCA
Data: 11/07/2016
N° repertorio: 23835
N° raccolta: 6879

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Fiumicino il 11/04/2018
Reg. gen. 3689 - Reg. part. 2892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****