
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Secchi Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16



Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2022 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 227.424,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.600,00	25



INCARICO

All'udienza del 20/06/2023, il sottoscritto Ing. Secchi Antonello, con studio in Via Lollove, 1 - 08100 - Nuoro (NU), email secchiant@tiscali.it, PEC antonello.secchi@ingpec.eu, Tel. 349 8205273, Fax 178 6011922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40,76971- 9,66888)
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli 16, piano T (Coord. Geografiche: 40,76963 - 9,66875)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli, piano T-1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un vecchio villino sito nel centro del Comune di San Teodoro nella via degli Asfodeli n. 16, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Il fabbricato è circondato da un ampio giardino ed è collegato direttamente alla via degli Asfodeli tramite un cancello, davanti al villino vi è un'area destinata a parcheggi. All'interno del terreno che circonda il fabbricato sono presenti alcuni vecchi alloggi in stato di abbandono con accesso diretto dal giardino. L'unità in oggetto risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 404 sub. 2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si segnala la presenza di tre particelle all'urbano all'interno del lotto ossia: la 404, la 1430, 1426. Nel catasto terreni il fabbricato 1426 è indicato 1430.

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 fabbricato è costituito da un'unica particella (404) catastalmente risulta "graffato" con l'aerea che circonda il villino, in tale area però hanno il passaggio altre due particelle la 1430 Sub. 3 e la particella 1426 poste entrambe ad ovest del bene in oggetto. La particella 404 confina dunque a nord con le particelle 4953 e 4952 a Sud con la Particella 1665 a Est con via degli Asfodeli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,50 mq	93,20 mq	1	93,20 mq	3,05 m	T
Abitazione	71,50 mq	93,20 mq	1	93,20 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,40	2,16 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,40	0,96 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				189,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Risulta possibile suddividere il villino in due unità, la prima al piano terra e la seconda al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2003 al 30/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 404, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 55.390,00 Piano T-1 Graffato cortile
Dal 23/12/2003 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 404, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano T-1 Graffato cortile



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	404	2		A2	07	6,5 vani		553,9 €	T-1	con cortile

Corrispondenza catastale

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

Allo stato attuale il vano soggiorno è stato adibito a camera e risulta separato dal vano sala pranzo con un tramezzo in cartongesso (vedi planimetrie allegate).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PATTI

Non risulta nessun contratto di locazione in essere nonostante l'immobile risulti occupato da terze persone.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, dal sopralluogo eseguito (vedi foto allegate), gli impianti non sono a norma è presente un bagno per piano, l'interno risulta fatiscente, vi è presenza di rifiuti nei vani e nel cortile attorno.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è circondato da un ampio giardino collegato direttamente alla via degli Asfodeli tramite un cancello. Il giardino risulta graffato catastalmente alla particella 404 però viene utilizzato come accesso anche dalle particelle 1426 e 1430.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato è circondato da un ampio giardino collegato direttamente alla via degli Asfodeli tramite un cancello. Il giardino risulta graffiato catastalmente alla particella 404 però viene utilizzato come accesso anche dalle particelle 1426 e 1430. Esisterebbe dunque una servitù di passaggio a favore delle due particelle indicate nel cortile che circonda il villino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di San Teodoro in via degli Asfodeli n. 16, distinto in catasto al Foglio 17, Particella 404 sub.2. Il lotto di terreno dove insiste il fabbricato oggetto di perizia ha una superficie di 759 mq, l'immobile è stato edificato inizialmente in assenza della licenza di Costruzione nel 1963, successivamente è stato risanato ai sensi della 47/85. Il villino libero su tutti e quattro i lati è composto da un piano terra avente superficie utile di 70 mq, formato da un soggiorno, una sala pranzo, cucina, bagno, ingresso, vano scala e da un piano primo avente stessa superficie del piano terra, dove si trovano tre camere da letto un bagno e vano scala. Nel piano primo sono presenti due terrazze aventi superfici di 5.40 mq e di 2.40 mq. Realizzato nel 1963 ha una struttura portante in blocchi di granito dello spessore di 40 cm, i solai sono realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte, i tramezzi interni sono realizzati in mattoni in laterizio forato. I prospetti in parte sono rivestiti in pietra e in parte sono intonacati (vedi foto allegate), gli infissi sono in legno di abete con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato. Il villino ha necessità di una integrale ristrutturazione sia all'interno, con rifacimento e messa a norma degli impianti che all'esterno con ripristino delle porzioni in cemento armato in oggetto che risultano fortemente ammalorate, con ferri ossidati a vista e conseguente distacco di calcestruzzo.

L'accesso al villino avviene tramite un cancello carrabile, direttamente dalla strada comunale via degli Asfodeli, al piano terra si accede attraverso tre gradini che dal cortile immettono nell'ingresso del fabbricato e nel vano scala.

La copertura del piano primo e di tipo a capanna composta da due falde inclinate rivestite con coppi in laterizio. Rispetto al progetto approvato si è modificata la zona pranzo soggiorno che risulta separata da un tramezzo in cartongesso, il soggiorno attualmente viene utilizzato come camera. Le finiture in generale sono vetuste, i bagni sono di recente realizzazione, pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gress-porcellanato. L'immobile si presenta arredato in pessimo stato di conservazione. Nell'immobile non è presente nessun tipo di impianto di climatizzazione o di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo alla presenza dell'IVG e della sig.ra **** Omissis **** si sono ispezionati i luoghi che risultavano occupati da terze persone senza nessun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/2003 al	**** Omissis ****	Atto pubblico di Compravendita



09/12/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Lomonte	23/12/2003	3630	1487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	23/12/2003	13008	9848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2022 al 23/12/2003	**** Omissis ****	Atto Giudiziario Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	30/01/2022	79	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Coservatoria	04/04/2002	4426	3727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 25/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Nuoro il 15/09/2006
Reg. gen. 9540 - Reg. part. 1691
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Rogante: Notaio Coco
N° repertorio: 11802
N° raccolta: 4156

- **riscossione** derivante da atto Agenzia delle Entrate
Iscritto a Nuoro il 17/03/2022
Reg. gen. 2813 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 163.903,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 16/03/2022
N° repertorio: 3554
N° raccolta: 10222

Trascrizioni

- **atto Giudiziario**
Trascritto a Nuoro il 25/11/2022
Reg. gen. 13563 - Reg. part. 11038
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade all'interno della zona B2 del Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro, realizzato nel 1963 è stato in seguito oggetto della concessione edilizia in sanatoria (richiesta presentata il 28/03/1986) e rilasciata dal Comune di San Teodoro il 12 Aprile 2002 con n. 218/86. All'interno del fascicolo del fabbricato, a seguito di accesso agli atti eseguito presso il Comune di San Teodoro ufficio Urbanistica risulta una pratica edilizia (DUAAP prot. 24662 del 26/11/2014) presentata dai soggetti esecutati per un Progetto di variante ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 23 ottobre 2009, n°4 e ss.mm.ii. relativo alla demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato con pertinenza annessa. Nonostante l'approvazione con conferenza dei servizi del 23/03/2016 il progetto non è stato mai attuato.



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 già descritto l'unità in oggetto risulta conforme rispetto al progetto approvato, dal sopralluogo e dal confronto con le planimetrie di progetto e catastali risulta che è stato realizzato un tramezzo in cartongesso per separare la zona pranzo con il soggiorno (opere interne facilmente regolarizzabili).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli 16, piano T

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un volume a destinazione residenziale composto da tre vani aventi tutti accesso dal cortile che circonda un villino in via degli Asfodeli n. 16. La zona dove insistono i fabbricati in oggetto si trova al Centro del Comune di San Teodoro, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. L'edificio in oggetto è separato dal fabbricato principale da un cortile. L'unità risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 1426

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.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si segnala la presenza di tre particelle all'urbano all'interno del lotto ossia: la 404, la 1430, 1426. Nel catasto terreni il fabbricato 1426 è indicato 1430.

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 fabbricato è costituito da un'unica particella la 1426 (vedi planimetria catastale allegata), al catasto terreni è indicata come 1430. Il fabbricato condivide l'ingresso con le due particelle 1430 Sub. 3 e la 404. La particella



1426 confina a nord con la particella 1430 a Sud con le Particelle 1665 - 472 a Est con la particella 404 e a ovest con la 2817. Sia nelle planimetrie Catastali che nel progetto in sanatoria è riportato nella parte a ovest un cortile facente parte delle particelle 1426 e 1430 dove non è stato possibile accedere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,70 m	T
Abitazione	16,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	7,00 mq	10,50 mq	1	10,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2003 al 30/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1426 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano T
Dal 23/12/2003 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1426 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1426			A2	07	4 vani		340,86 €	T	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PATTI

Non risulta nessun contratto di locazione in essere nonostante l'immobile risulti occupato da terze persone.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, dal sopralluogo eseguito (vedi foto allegate) non sussistono le condizioni igienico sanitarie minime che consentano l'agibilità, gli impianti non sono a norma è presente un bagno per camera funzionante, l'interno risulta fatiscente.

PARTI COMUNI

L'immobile è suddiviso in tre vani con accesso per ogni vano dal giardino (particella 404). Il giardino risulta graffiato catastalmente alla particella 404 però viene utilizzato come accesso anche dalle particelle 1426 e 1430. Alla particella appartiene oltre che il fabbricato anche un cortile in comune con la particella 1430 posto sulla parte a ovest.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato risulta nella parte retrostante della particella 404 con cui ha in comune il giardino che a sua volta è collegato alla via degli Asfodeli tramite un cancello. Il giardino risulta graffiato catastalmente alla particella 404 però viene utilizzato come accesso anche dalle particelle 1426 e 1430. Esisterebbe dunque una servitù di passaggio a favore delle due particelle.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un volume composto da tre vani separati tra loro con accesso su cortile. I tre vani sono divisi in due camere dotate di bagno e un volume adibito a cucina attualmente non agibile. Catastalmente tale superficie è distinta in Catasto al Foglio 17, Particella 1426. L'immobile è stato edificato inizialmente in assenza della licenza di Costruzione nel 1969, successivamente è stato risanato ai sensi della 47/85. Attualmente dei tre vani ne vengono utilizzati solo due aventi destinazione a camera da letto, entrambe le camere hanno al loro



interno un piccolo bagno di 2,00 mq le camere hanno una superficie utile di 16 e 14 mq. La struttura portante è in blocchi di calcestruzzo dello spessore di 30 cm, i solai sono realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte, i tramezzi interni sono realizzati in mattoni in laterizio forato. I prospetti sono intonacati (vedi foto allegate), gli infissi sono in legno di abete con avvolgibili in pvc, la porta interna che racchiude i bagni è in legno tamburato. I vani in oggetto hanno la necessità di una integrale ristrutturazione sia all'interno, con rifacimento e messa a norma degli impianti che all'esterno con ripristino dei prospetti e degli infissi non a norma.

L'accesso ai vani in oggetto avviene tramite un cancello carrabile, direttamente dalla strada comunale via degli Asfodeli, percorrendo poi il giardino su cui si affacciano altri stabili si accede alle camere e alla cucina.

La copertura dei volumi descritti è a falde inclinate con rivestimento in coppi in laterizio. Le finiture sono ormai vetuste, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gress-porcellanato. L'immobile si presenta arredato in pessimo stato di conservazione. Nell'immobile non è presente nessun tipo di impianto di climatizzazione o di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo alla presenza dell'IVG e della sig.ra **** Omissis **** si sono ispezionati i luoghi che risultavano occupati da terze persone senza nessun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2003 al 09/12/2022	**** Omissis ****	Atto pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Lomonte	23/12/2003	3630	1487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	23/12/2003	13008	9848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2022 al 23/12/2003	**** Omissis ****	Atto Giudiziario Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	30/01/2022	79	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Coservatoria	04/04/2002	4426	3727
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 25/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Nuoro il 15/09/2006
Reg. gen. 9540 - Reg. part. 1691
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Coco
N° repertorio: 11802
N° raccolta: 4156
- **riscossione** derivante da atto Agenzia delle Entrate
Iscritto a Nuoro il 17/03/2022
Reg. gen. 2813 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 163.903,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 16/03/2022
N° repertorio: 3554
N° raccolta: 10222

Trascrizioni

- **atto Giudiziario**
Trascritto a Nuoro il 25/11/2022
Reg. gen. 13563 - Reg. part. 11038



Quota: 1/1
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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade all'interno della zona B2 del Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro, realizzato nel 1969 è stato in seguito oggetto della concessione edilizia in sanatoria (richiesta presentata il 28/03/1986) e rilasciata dal Comune di San Teodoro il 12 Aprile 2002 con n. 218/86

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.

Come già descritto l'unità in oggetto risulta conforme rispetto al progetto approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli, piano T-1
Il bene in oggetto è un vecchio villino sito nel centro del Comune di San Teodoro nella via degli Asfodeli n. 16, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Il fabbricato è circondato da un ampio giardino ed è collegato direttamente alla via degli Asfodeli tramite un cancello, davanti al villino vi è un area destinata a parcheggi. All'interno del terreno che circonda il fabbricato sono presenti alcuni vecchi alloggi in stato di abbandono con accesso diretto dal giardino. L'unità in oggetto risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 404 sub. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 404, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con cortile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 227.424,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli, piano T-1	189,52 mq	1.200,00 €/mq	€ 227.424,00	100,00%	€ 227.424,00
				Valore di stima:	€ 227.424,00

Valore di stima: € 227.424,00

Valore finale di stima: € 227.424,00

LOTTO 2



- Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli 16, piano T
 Il bene in oggetto è un volume a destinazione residenziale composto da tre vani aventi tutti accesso dal cortile che circonda un villino in via degli Asfodeli n. 16. La zona dove insistono i fabbricati in oggetto si trova al Centro del Comune di San Teodoro, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. L'edificio in oggetto è separato dal fabbricato principale da un cortile. L'unità risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 1426
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1426, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale residenziale San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli 16, piano T	56,00 mq	600,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
				Valore di stima:	€ 33.600,00

Valore di stima: € 33.600,00

Valore finale di stima: € 33.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il cortile della particella 404 risulta servitù di passaggio a favore delle particelle 1426 e 1430 sub. 3

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 04/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Secchi Antonello

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio catastale (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure dei beni (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - elaborati del progetto approvato (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 4 Ortofoto - Inquadramenti territoriali del bene (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 8 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 27/12/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli, piano T-1
Il bene in oggetto è un vecchio villino sito nel centro del Comune di San Teodoro nella via degli Asfodeli n. 16, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Il fabbricato è circondato da un ampio giardino ed è collegato direttamente alla via degli Asfodeli tramite un cancello, davanti al villino vi è un'area destinata a parcheggi. All'interno del terreno che circonda il fabbricato sono presenti alcuni vecchi alloggi in stato di abbandono con accesso diretto dal giardino. L'unità in oggetto risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 404 sub. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 404, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con cortile L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato ricade all'interno della zona B2 del Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro, realizzato nel 1963 è stato in seguito oggetto della concessione edilizia in sanatoria (richiesta presentata il 28/03/1986) e rilasciata dal Comune di San Teodoro il 12 Aprile 2002 con n. 218/86. All'interno del fascicolo del fabbricato, a seguito di accesso agli atti eseguito presso il Comune di San Teodoro ufficio Urbanistica risulta una pratica edilizia (DUAAP prot. 24662 del 26/11/2014) presentata dai soggetti esecutati per un Progetto di variante ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 23 ottobre 2009, n°4 e ss.mm.ii. relativo alla demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato con pertinenza annessa. Nonostante l'approvazione con conferenza dei servizi del 23/03/2016 il progetto non è stato mai attuato.

Prezzo base d'asta: € 227.424,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli 16, piano T
Il bene in oggetto è un volume a destinazione residenziale composto da tre vani aventi tutti accesso dal cortile che circonda un villino in via degli Asfodeli n. 16. La zona dove insistono i fabbricati in oggetto si trova al Centro del Comune di San Teodoro, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. L'edificio in oggetto è separato dal fabbricato principale da un cortile. L'unità risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 1426 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1426, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato ricade all'interno della zona B2 del Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro, realizzato nel 1969 è stato in seguito oggetto della concessione edilizia in sanatoria (richiesta presentata il 28/03/1986) e rilasciata dal Comune di San Teodoro il 12 Aprile 2002 con n. 218/86

Prezzo base d'asta: € 33.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.424,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 404, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con cortile	Superficie	189,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in pessimo stato di conservazione, dal sopralluogo eseguito (vedi foto allegate), gli impianti non sono a norma è presente un bagno per piano, l'interno risulta fatiscente, vi è presenza di rifiuti nei vani e nel cortile attorno.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un vecchio villino sito nel centro del Comune di San Teodoro nella via degli Asfodeli n. 16, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Il fabbricato è circondato da un ampio giardino ed è collegato direttamente alla via degli Asfodeli tramite un cancello, davanti al villino vi è un'area destinata a parcheggi. All'interno del terreno che circonda il fabbricato sono presenti alcuni vecchi alloggi in stato di abbandono con accesso diretto dal giardino. L'unità in oggetto risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 404 sub. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.600,00

Bene N° 2 - Locale residenziale			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via degli Asfodeli 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1426, Categoria A2	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in pessimo stato di conservazione, dal sopralluogo eseguito (vedi foto allegate) non sussistono le condizioni igienico sanitarie minime che consentano l'agibilità, gli impianti non sono a norma è presente un bagno per camera funzionante, l'interno risulta fatiscente.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un volume a destinazione residenziale composto da tre vani aventi tutti accesso dal cortile che circonda un villino in via degli Asfodeli n. 16. La zona dove insistono i fabbricati in oggetto si trova al Centro del Comune di San Teodoro, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. L'edificio in oggetto è separato dal fabbricato principale da un cortile. L'unità risulta distinta in catasto al Foglio 17, Particella 1426		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

