
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zizi Antonio Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.890,00	13

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Zizi Antonio Giovanni, con studio in Via Piero Borrotzu n. 28 - 08100 - Nuoro (NU), email ga.zizi@tiscali.it, PEC antoniogiovanni.zizi@ingpec.eu, Tel. 348 7415023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27 Maggio 2024 Curatore Fallimentare Avv. Annalisa Di Gennaro e 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 San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli Villaggio Li Piri

DESCRIZIONE

L'immobile sorge all'interno di una lottizzazione chiamata Villaggio Li Piri, dove sono state realizzate circa 80 unità abitative, destinate ad un turismo di fascia medio alta, ciascun immobile ha a disposizione propri spazi verdi.

La sua posizione è centrale rispetto al Comune di San Teodoro, nota località turistica della Sardegna, che beneficia di una costa di alto pregio.

L'immobile nella parte esterna è rifinito in tutte le sue parti, gode di una piacevole veranda, è un immobile di ridotte dimensioni ma comunque ben suddiviso nei suoi ambienti, possiamo definire come alloggio destinato per il periodo delle vacanze estive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli Villaggio Li Piri

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	64,80 mq	1	64,80 mq	2,70 m	PIANO TERRA
Veranda	30,00 mq	36,00 mq	0,45	16,20 mq	0,00 m	PT + P1
Giardino	57,00 mq	57,00 mq	0,18	10,26 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Totale superficie convenzionale:				91,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sorge all'interno di una lottizzazione di un villaggio in cui sono presenti circa 80 immobili, con una costruzione a schiera, sono presenti ampia spazi verdi, un parcheggio interno riservato ai condomini è anche presente una piscina ora in uno stato di abbandono.

L'immobile si raggiunge a piedi attraverso un vialetto ampio, si accede passando sotto un portico su un'area comune per poi accedere alla proprietà.

Al Piano terra ritroviamo un ampio giardino di circa 57 Mq., si accede all'immobile attraverso una veranda coperta di circa 30 mq. che consente di svolgere la consueta vita familiare all'esterno.

L'immobile al suo interno nel Piano terra, ha un ingresso con soggiorno, un angolo cottura, una camera da letto matrimoniale la cui finestra apre sulla veranda coperta, un bagno completo di sanitari e box doccia.

Al Piano primo si accede attraverso una scala interna in muratura, non molto agevole, si raggiunge direttamente una seconda camera da letto. Si evidenzia che con il progetto di ampliamento, la veranda prima esistente è stata chiusa con una finestra a tutta parete in alluminio con porta scorrevole che consente di accedere al balcone. (nel progetto di ampliamento non è contemplata questa chiusura, anche se realizzata con una struttura amovibile). Tra il muro esterno della camera da letto e l'infisso in alluminio è stato realizzato un bagno di servizio completo di tazza, bidet e lavandino. Questa soluzione rende ottimale la fruizione della camera da letto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1043	23		A2	7	4	70 mq	340,86 €	PIANO TERRA + PIANO PRIMO	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale estratta dalla applicazione Sister della Agenzia delle Entrate, mostra una perfetta aderenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale medesima che alleghiamo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente in uso alla ""OMISSIS"", nel corso del sopralluogo si è accertato che l'immobile nel suo complesso è in uno stato decoroso e ben mantenuto, completo degli arredi necessari ad una fruizione tipica del periodo estivo. Sono presenti condizionatori per alleviare le alte temperature, la produzione di acqua calda è con l'ausilio di una piccola caldaia a gas. La veranda e il giardino offrono un ampio spazio che consente un piacevole relax.

L'immobile oggi presente a seguito dell'ampliamento, realizzato con il Piano casa, ha determinato il prolungamento del solaio e la realizzazione di pareti di tamponatura.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che nella linea ipotetica tra vecchio solaio e nuovo solaio di fatto è presente una fessurazione evidente nella parte interna dell'immobile, che parte dalla base della parete del bagno e continua lungo tutto il soffitto, ad evidenziare che negli anni l'assestamento del corpo aggiunto ha di fatto seguito in modo differente le dilatazioni.

Si evidenzia che il Villaggio Li Piri, sorge in una area dove in passato, precisamente nel 2009, 2018 e 2020 a seguito di eventi meteorici straordinari, hanno determinato un allagamento del piano terra dell'immobile, pertanto dal report fotografico si evidenzia la presenza di umidità di risalita lungo i muri perimetrali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal progetto con cui è stata ottenuta la prima concessione edilizia, si riscontra una corretta costruzione con una Pianta Fondazioni ben articolata per dare solidità a tutto il compendio delle unità abitative realizzate.

Le murature sono realizzate con blocchi portanti di pls con dimensioni 20x20x40 oppure 20x30x40, con intercapedini realizzate con pareti i mattoni forati di laterizio 8x15x25, onde permettere un isolamento ottimale. Gli orizzontamenti portanti sono realizzati con solai altero-cementizio impermeabilizzati con tegole tipo "coppi"

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ""OMISSIS"" proprietaria dell'immobile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989	**** Omissis ****	IMPRESA EDILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2005	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MADONNA	09/11/2005	932	8068.1/2005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2017	**** Omissis ****	CESSIONE DEI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANNIBALDI FABRIZIO	31/01/2017	1106	804.1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2022	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO FALLIMENTO 54/2021			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione

Si rende noto che in fase di costruzione, relativamente alla Concessione Edilizia N. 34 del 14/04/1987, le altezze massima e minima del solaio del piano superiore risultano difformi, con una altezza media 3,14 metri rispetto ai 2,70 metri riportati nelle tavole di sezione del progetto.

Si registra pertanto un incremento volumetrico non autorizzato Mc. 4,48.

Più precisamente H max 3,65 metri, H min 2,63 metri.

Nel progetto di ampliamento viene indicata come altezza della parete esterna della camera posta al Primo Piano, Altezza Interna 2,45 metri, Altezza Esterna 2,40 metri.

Le misure riscontrate sono un Altezza Minima di di 2,63 metri.

Sempre nel Piano Primo è stato realizzato un bagno, tra la porta di uscita della camera da letto e la veranda, inserendo un infisso a tutto vetro con porta scorrevole, che consente di accedere alla veranda. La superficie è di 2,85 mq. e un altezza media di 2,50 metri.

Si evidenzia la realizzazione di volumetria non concessionata e realizzata in occasione dell'ampliamento Seconda concessione Edilizia " Legge Regionale 23 Aprile 20215 n.8" Concessione Edilizia N. 636 del 01/08/2018.

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.860,00

Sono in via di approvazione una spesa straordinaria per il ripristino della funzionalità della piscina. € 1.860

Sono previsti anche dei lavori di manutenzione straordinaria delle aree comuni, relativamente ai passaggi pedonali, ad oggi la spesa non è quantificata.

E' in essere una controversia, con il vicino in quanto lo stesso si è appropriato di un'area comune che consente l'accesso all'immobile, riducendo notevolmente il passaggio all'immobile della ""OMISSIS""

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli Villaggio Li Piri

L'immobile sorge all'interno di una lottizzazione chiamata Villaggio Li Piri, dove sono state realizzate circa 80 unità abitative, destinate ad un turismo di fascia medio alta, ciascun immobile ha a disposizione propri spazi verdi. La sua posizione è centrale rispetto al Comune di San Teodoro, nota località turistica della Sardegna, che beneficia di una costa di alto pregio. L'immobile nella parte esterna è rifinito in tutte le sue parti, gode di una piacevole veranda, è un immobile di ridotte dimensioni ma comunque ben suddiviso nei suoi ambienti, possiamo definirlo come alloggio destinato per il periodo delle vacanze estive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1043, Sub. 23, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 136.890,00

Il valore dell'immobile sull'unità mq. è stato determinato interpolando i dati della Agenzia OMI (Agenzia delle Entrate) e i valori che si riscontrano nelle Agenzie immobiliari.

Bisogna inoltre tenere in considerazione che l'immobile sorge in un'area che in passato a seguito di eventi meteorici straordinari ha causato l'allagamento del piano terra con danni agli arredi e alle pareti.

Nel sopralluogo si è riscontrata la presenza di una fessurazione sia verticale che orizzontale, che coincide con l'intervento di ampliamento della volumetria, evidenziando che tra la precedente struttura e la nuova struttura di fatto si registra un assestamento che ha determinato lo scollamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli Villaggio Li Piri	91,26 mq	1.500,00 €/mq	€ 136.890,00	100,00%	€ 136.890,00
				Valore di stima:	€ 136.890,00

Valore di stima: € 136.890,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica volumetria non concessionata	5000,00	€
Intervento di manutenzione straordinaria sulla lesione determinata dall'ampliamento tra vecchia struttura e nuova struttura	5000,00	€

Valore finale di stima: € 126.890,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zizi Antonio Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia n. 34 del 14 04 1987
- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia Piano Casa n. 636 del 01 08 2018
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - FOTOGRAFIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli Villaggio Li Piri

L'immobile sorge all'interno di una lottizzazione chiamata Villaggio Li Piri, dove sono state realizzate circa 80 unità abitative, destinate ad un turismo di fascia medio alta, ciascun immobile ha a disposizione propri spazi verdi. La sua posizione è centrale rispetto al Comune di San Teodoro, nota località turistica della Sardegna, che beneficia di una costa di alto pregio. L'immobile nella parte esterna è rifinito in tutte le sue parti, gode di una piacevole veranda, è un immobile di ridotte dimensioni ma comunque ben suddiviso nei suoi ambienti, possiamo definirlo come alloggio destinato per il periodo delle vacanze estive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1043, Sub. 23, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 126.890,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.890,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Via Degli Asfodeli Villaggio Li Piri		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right;"><tr><td>Quota</td><td>1/1</td></tr></table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1043, Sub. 23, Categoria A2 <table border="1" style="float: right;"><tr><td>Superficie</td><td>91,26 mq</td></tr></table>	Superficie	91,26 mq
Superficie	91,26 mq		
Stato conservativo:	L'immobile risulta attualmente in uso alla ""Sig.a [REDACTED] nel corso del sopralluogo si è accertato che l'immobile nel suo complesso è in uno stato decoroso e ben mantenuto, completo degli arredi necessari ad una fruizione tipica del periodo estivo. Sono presenti condizionatori per alleviare le alte temperature, la produzione di acqua calda è con l'ausilio di una piccola caldaia a gas. La veranda e il giardino offrono un ampio spazio che consente un piacevole relax. L'immobile oggi presente a seguito dell'ampliamento, realizzato con il Piano casa, ha determinato il prolungamento del solaio e la realizzazione di pareti di tamponatura. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che nella linea ipotetica tra vecchio solaio e nuovo solaio di fatto è presente una fessurazione evidente nella parte interna dell'immobile, che parte dalla base della parete del bagno e continua lungo tutto il soffitto, ad evidenziare che negli anni l'assestamento del corpo aggiunto ha di fatto seguito in modo differente le dilatazioni. Si evidenzia che il Villaggio Li Piri, sorge in una area dove in passato, precisamente nel 2009, 2018 e 2020 a seguito di eventi meteorici straordinari, hanno determinato un allagamento del piano terra dell'immobile, pertanto dal report fotografico si evidenzia la presenza di umidità di risalita lungo i muri perimetrali.		
Descrizione:	L'immobile sorge all'interno di una lottizzazione chiamata Villaggio Li Piri, dove sono state realizzate circa 80 unità abitative, destinate ad un turismo di fascia medio alta, ciascun immobile ha a disposizione propri spazi verdi. La sua posizione è centrale rispetto al Comune di San Teodoro, nota località turistica della Sardegna, che beneficia di una costa di alto pregio. L'immobile nella parte esterna è rifinito in tutte le sue parti, gode di una piacevole veranda, è un immobile di ridotte dimensioni ma comunque bel suddiviso nei suoi ambienti, possiamo definire come alloggio destinato per il periodo delle vacanze estive.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ""[REDACTED] proprietaria dell'immobile		