

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

## INCARICO

---

In data 23/04/2024, il sottoscritto Geom. Biscu Sofia, con studio in Via Eugenio Montale, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email geom.sofia.biscu@gmail.com, PEC sofia.biscu@geopec.it, Tel. 0784 1945516, Fax 0784 1945516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2024 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 Budoni (SS) - via Berchida 12, interno 7a, interno 7a, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è un appartamento facente parte del Condominio "Baia Sant'Anna Residence", sito in Tanaunella, frazione di Budoni (SS), alla via Berchida 12.

Di fatto il suddetto Condominio fece parte di un più ampio intervento edificatorio a destinazione turistica, la cui prima realizzazione è risalente agli anni '70, il quale interessava l'intero versante di una collina.

La tipologia edilizia realizzata è quella a schiera a più livelli, ove la parte alta gode della vista mare, diversamente dalla parte parte bassa che è prospiciente la pubblica via ; a quest'ultima appartiene il valutato bene.

Esso è di fatto un appartamento sviluppato al piano terra con soppalco in muratura, dotato di una veranda di ingresso coperta e di una porzione di giardino, curato a prato verde.

Al piano terra si sviluppa la zona giorno, composta da un vano soggiorno-cucina, un ripostiglio e il servizio igienico e un ampio sottoscala, il soppalco, destinato a zona notte, è composto da una camera matrimoniale e un servizio igienico.

L'appartamento, la veranda e la porzione di giardino a prato verde, sono in continuità con l'area condominiale, poichè il tutto si rinviene privo di confini o qualsivoglia indicazione degli stessi.

Detta area condominiale, che per caratteristica è comune a più, è caratterizzata da ampi spazi verdi, dotati di camminamenti in pietra tipica dei luoghi e illuminazione a paletti posizionati a terra, nonchè di una piscina realizzata a monte della schiera delle costruzioni, ovvero in posizione vista mare.

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 Budoni (SS) - via Berchida 12, interno 7a, interno 7a, piano T

## 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, catastalmente censito al fg. 15 del Comune Censuario di Budoni, è una delle numerose unità immobiliari facenti parte di un ampio complesso turistico realizzato all'interno della particella 1320.

Esso è individuato in mappa con i subalterni 7 (appartamento) e 29 (area cortilizia) e confina in aderenza con altrettante unità immobiliari della stessa tipologia; ad Est con i subalterni 8 e 30, ad Ovest con i subalterni 6 e 28 e a Nord, in posizione altimetricamente superiore, con il subalterno 16; il prospetto principale, ovvero l'ingresso con la veranda, è prospiciente il prato verde di pertinenza e, senza soluzione di continuità con l'area condominiale, che di poi a sua volta si affaccia sulla pubblica via Berchida.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,45 m	Terra
Abitazione	15,65 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,05 m	soppalco
Veranda	9,00 mq	10,70 mq	0,45	4,81 mq	0,00 m	Terra
Giardino	32,00 mq	32,00 mq	0,15	4,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1320, Sub. 29 Categoria F1, Cons. 32,00 Piano T
Dal 05/03/2009 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1320, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 298,25 Piano T
Dal 09/05/2017 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1320, Sub. 29 Categoria F1, Cons. 32,00 Piano T
Dal 09/05/2017 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1320, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 298,25 Piano T
Dal 06/04/2023 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1320, Sub. 29 Categoria F1, Cons. 32,00 Piano T
Dal 06/04/2023 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1320, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 298,25

\*\*\*\* 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
	15	1320	7		A2	7	3,5		298,25 €	T	
	15	1320	29		F1		32,00			T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Nessuna.

### **PATTI**

---

Nessun patto è emerso dai titoli reperiti presso i PP.UU.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile versa in uno stato conservativo mediocre e in apparente stato di abbandono.

Si presenta arredato solo parzialmente e privo di tutti i suppellettili la cui presenza è indicativa di un utilizzo anche saltuario.

Il boiler, installato nel piccolo vano sotto scala che conduce al soppalco, presenta segni di percolamento di acqua e ossidamento tali da pregiudicarne l'utilizzo.

Ma i fenomeni più evidenti e degni di nota sono l'umidità da risalita che interessa tutte le murature, sia interne che esterne, che ha provocato sfarinamenti e scrostamenti di intonaco su tutta la superficie prospiciente al pavimento al piano terra, nonché il fenomeno infiltrativo rinvenuto in prossimità dei davanzali delle finestre del soppalco, ove le acque piovane, non convogliate da un adeguato sistema di raccolta o allontanamento, dal tetto percolano libere lungo la parete laterale esterna, per poi penetrare all'interno dell'infisso, causando il danno.

Detto fenomeno infiltrativo è anche presente nella parte alta della muratura esposta ad ovest della cucina e nel vano scala.

### **PARTI COMUNI**

---

L'atto di acquisto attraverso il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diviene proprietario del ben oggi oggetto di Procedura Esecutiva, ricomprende nella vendita la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso, quali risultano anche dal regolamento di condominio generale depositato agli atti del notaio Gianfranco Giuliani di Olbia con verbale ricevuto in data 21 dicembre 1976, rep. 2615 registrato a Nuoro il 4 gennaio 1977, regolamento che la parte acquirente dichiara di accettare e che si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel quale l'unità compravenduta è identificata con altre all'art. 4, paragrafo 2/A nel "Nucleo 2 Edificio A"

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sulle aree cortilizie la società "Baia S. Anna Residence S.r.l.", si era riservata la proprietà per destinarla a giardino in uso esclusivo agli appartamenti del condominio cui sono contigue, gravate da servitù di passaggio in favore degli altri condomini, nonché per la posa in opera, l'installazione e la modifica di impianti, servizi, allacciamenti e canalizzazioni di uso comune, e con assoluto divieto di recinzione; le parti comunque fanno espresso riferimento ai titoli di provenienza e al Regolamento di Condominio al quale i condomini, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo sono obbligati ad osservare.

Detta informazione, seppur non rinvenibile nell'atto di compravendita a favore dell'Esecutato, è espressamente citata negli atti reperiti presso la Conservatoria di Nuoro, di immobili facenti parte del medesimo condominio (comparabili ricercati ai fini della stima).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'epoca di costruzione e lo spessore delle murature perimetrali inducono ad affermare che le stesse siano state realizzate in blocco di calcestruzzo da cm 20, intercapedine isolante o vuoto da cm 2/3 e rifodera interna in laterizio da cm 8. Stessa assunzione la si applica ai solai che quasi certamente sono del tipo tradizionale a travetti e pignatte, con soprastante manto di tegole, il tutto per una stratigrafia pari a cm 20/25. I divisori interni, di spessore pari a cm 10 sono stati realizzati con il laterizio forato posato di taglio, intonacato e tinteggiato in entrambi i lati.

La pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato di dimensione 30 x 30, di fattura commerciale e di seconda o terza scelta, così come i rivestimenti del bagno e della cucina che rispecchiano lo standard della pavimentazione, differendo per la sola dimensione.

Gli impianti seppur presenti denotano delle anomalie, e più precisamente:  
l'impianto elettrico non è attualmente allacciato ad alcuna utenza;  
quello di condizionamento, essendo ad alimentazione elettrica risulta anch'esso non funzionante;  
la produzione di acqua calda sanitaria, avvenendo essa attraverso la produzione da boyler elettrico, non è per questo attiva, tanto più per lo stato conservativo in cui versa lo scaldabagno stesso;  
l'impianto idrico-sanitario, poichè ad utenza condominiale, risulta essere l'unico funzionante.

Gli infissi, sia interni che esterni si rinvengono in materiale ligneo, quelli interni, ovvero le porte, si presentano a battente cieco, le finestre e l'ingresso sono a vetro singolo e dotati di persiana esterna; queste ultime necessitano di manutenzione.

L'altezza interna varia a seconda del vano, ovvero al piano terra si rinviene il vano cucina-soggiorno a solaio inclinato con altezza minima pari a m. 3,40 e quella massima pari a m 4,46, mentre l'andito, il ripostiglio e il

servizio igienico avendo essi il solaio piano, presentano un'altezza uniforme pari a m 2,49.

Nel soppalco si misura una altezza pari a m 2,15 nel solaio piano del servizio igienico, mentre nella camera da letto, che presenta un solaio inclinato si ha una altezza interna minima di m. 1,63 e una massima pari a m. 2.36.

Dette altezze non rispettano i requisiti minimi ai fini dell'abitabilità del bene in virtù della propria destinazione residenziale, e se per ovviare a detto problema si volesse ipotizzare di trasferire la camera da letto al piano terra, l'irregolarità si paleserebbe non solo nel non rispetto delle altezze, ma anche in materia di superfici minime dei vani principali.

La veranda che funge da patio all'unità immobiliare, presenta la medesima problematica di umidità da risalita rinvenuta all'interno dell'appartamento. La sua pavimentazione, per continuità architettonica dell'intero complesso turistico, è in simil cotto, così come tutte le altre terrazze e camminamenti.

Il subalterno 29 (prato verde) è parte integrante dell'unità immobiliare e di proprietà esclusiva del sub 7 (appartamento) seppur non vi sia materializzato il confine sui luoghi. Detta continuità è stata volutamente ricercata dal progettista al fine di far sì che l'area verde attorno al Condominio, fosse apparsa unica garantendo spazialità visiva all'intervento edificatorio.

Quest'ultima risulta essere curata a prato verde, con taluni esemplari di arbusti a cespuglio, attualmente versanti in uno stato di incuria, stante il periodo di siccità che sta vivendo l'intera zona e alle restrizioni applicate dalle PP.AA. a cui si deve necessariamente osservare.

Le dotazioni condominiali, a cui per una maggiore precisione si rimanda al Regolamento di Condominio, sono sicuramente le aree esterne, la piscina e gli impianti idrico sanitari e fognari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile seppur nella disponibilità esclusiva dell'esecutato, si rinviene libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2000 al 06/04/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Gianfranco	28/01/2000	171300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Nuoro	26/02/2000	942	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/04/2000 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/04/2020		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	10/04/2020	2587	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro Nuoro	10/04/2020	414182	88888
Dal 21/04/2020 al 06/04/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione modificativa di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/04/2023		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	09/05/2023	4108	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro	21/04/2023	163060	88888
Dal 06/04/2023 al 02/08/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Gervasi	06/04/2023	22465	13497
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	07/04/2023	3291	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/04/2023 al	**** Omissis ****	<b>Rinuncia eredità figli</b>			

07/04/2023		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/04/2023	3292	
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

L'interrogazione telematica, effettuata dalla data dell'emissione del Certificato Notarile allegato al presente Fascicolo Giudiziario ad oggi, è risultato negativo.

Si conferma pertanto il contenuto del medesimo documento, a firma del Notaio Niccolò Tiecco del 30 novembre 2023 (Perugia).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La normativa a cui fare riferimento è il Piano Urbanistico Comunale in adozione al Comune di Budoni e relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è ricompreso all'interno del perimetro Zona Territoriale Omogena "F - Insediamenti Turistici" e della sottozona "F1 - Insediamenti Turistici Pianificati" meglio regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, all'art. 17, di cui si allega stralcio.

L'immobile è peraltro ricompreso all'interno del limite dei 300 m dal mare.

Sotto il profilo idrogeologico P.A.I., la zona di interesse non è assoggettata a nessun vincolo.

## 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.

La realizzazione dell'intero insediamento turistico di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, ha avuto origine a seguito delle Licenze Edilizie n. 30 del 1974 e n. 22 del 1976.

Delle stesse, dopo difficoltose indagini urbanistiche si è riusciti a reperire alcune tavole che di seguito si riportano:

relativamente alla Licenza Edilizia n. 30/74, le tavole 1 relazione, 3 planimetria lotto, 12 pianta nucleo tipo, 13 prospetti e sezione nucleo tipo, 30 copertura, 31 pianta quota alta (non oggetto di valutazione) e 32 pianta quota bassa;

relativamente alla Licenza Edilizia n. 22/76, le tavole 33 sezioni e 43 prospetti.

L'iter urbanistico seguito per la realizzazione dell'intero insediamento turistico si è riscontrato complesso, protratto negli anni e incompleto.

Per quanto riguarda il corredo documentale di nostro interesse, ovvero quello riguardante l'intervento eseguito sul mappale 1320, esso si interrompe con il rilascio delle citate Licenze a cui non seguono le dovute varianti, non viene mai dichiarata la fine lavori e per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di valutazione, non viene mai richiesto il Certificato di Agibilità.

Detta situazione di arresto documentale è pertanto confermata nelle tavole grafiche di completamento degli altri lotti facenti parte del complesso turistico di "Baia Sant'Anna", nelle quali il mappale 1320 viene sempre dichiarato "esistente" o "in corso di costruzione", ma mai interessato dall'intervento proposto nelle successive progettazioni.

Le tavole grafiche allegate alle citate Licenze n. 30/74 e 22/76 sembrano avvicinarsi a quanto realmente si è edificato, ma di fatto non consentono di asseverarne la corrispondenza con quanto la scrivente ha rinvenuto sui luoghi.

Già dalla planimetrie generali infatti si evince una diversa rappresentazione sia riguardo al numero dei blocchi da edificarsi (composti da parte alta e parte bassa), che riguardo alla disposizione degli stessi all'interno dell'area.

Quest'ultima che è caratterizzata da un andamento collinare, e quindi da un dislivello monte/valle gestito progettualmente a terrazzamenti, camminamenti e scale, di fatto, in corso d'opera, è stata soggetta a variante non autorizzata.

Le piante "tipo" rappresentano invece una disposizione interna differente rispetto a quella realizzata, ove viene meno la rappresentazione grafica del ripostiglio posto al piano terra, così come per il soppalco, che seppur esso compaia nella tavola delle sezioni, è stato realizzato chiuso e non in affaccio al vano pranzo/soggiorno, come evidentemente progettato.

Difficile comprendere la corrispondenza metrica dell'unità immobiliare poichè le quote risultano carenti e illeggibili.

Per quanto attiene alle altezze interne, alle superfici minime dei vani, nonché ai rapporti aeroilluminanti (RAI), i parametri riscontrati non risultano sufficienti alle attuali norme vigenti.

Per quanto attiene le altezze, le stesse non solo non sono conformi alle attuali norme, ma non lo sono neanche rispetto al progetto, che al fine della regolarità di detto parametro, prevedeva l'abbassamento della quota pavimento rispetto all'ingresso, attraverso la realizzazione di un gradino a scendere, mai realizzato.

Per tutto quanto sopra esposto, si certifica la non regolarità dell'unità immobiliare.

Recentemente, a seguito dell'approvazione in via definitiva del Senato, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024".

Il provvedimento contiene nuove misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione degli immobili, una delle quali è L'IRREGOLARITA' STORICA ovvero, Varianti realizzate prima del 1977.

La modifica introdotta con la conversione del decreto stabilisce che le varianti in corso d'opera e in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (30 gennaio 1977), che non ricadono tra le tolleranze possono essere regolarizzate, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore, mediante la presentazione di una Scia e il pagamento di una sanzione pecuniaria.

La data di realizzazione delle varianti in corso d'opera deve essere provata con la documentazione idonea ad accertare lo stato legittimo dell'immobile o, in mancanza, deve essere attestata con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato (nuovo articolo 34-ter del Testo unico dell'edilizia).

Ora,

posto che l'immobile è stato realizzato ante 1977, ovvero in virtù di una Licenza Edilizia del giugno 1974;

posto che l'immobile è stato realizzato ante 1977, e che questo è provabile e provato, avendo effettuato la ricerca sul portale regionale Sardegna FotoAeree anni 1977-1978;

posto anche che in relazione al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, la Licenza a cui fare riferimento è stata regolarmente rilasciata in data antecedente al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione),

si ritiene che, sentite le amministrazioni competenti, attualmente in fase transitoria di recepimento della Legge, l'immobile possa essere così regolarizzabile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestazione di Prestazione Energetica è stata redatta dall'Architetto Marco Iacovissi n. Ordina 23038 - Roma. Il documento riporta la data de 14.07.2017, e di conseguenza la scadenza decennale al 17.07.2027.

Detto documento è allegato all'Atto di Compravendita a favore di Antilli Federico, del 06.04.2023 a rogito del Notaio Gervasi Carlo rep.22465/13497.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.339,00

L'immobile, meglio identificato come interno 7a, possiede una quota di millesimi pari a 30,21 (quota aggiornata all'anno 2021).

Gli oneri condominiali annui dovuti ricomprendono i costi relativi alle utenze idrico fognarie, i costi di manutenzione ed uso della piscina, nonché la manutenzione delle aree verdi, di cui ad oggi risultano insolute le seguenti somme:

1° rata bilancio 2023/2024	scadenza 15.05.2023	€ 789,00
2° rata bilancio 2023/2024	scadenza 15.12.2023	€ 750,00
1° rata bilancio 2024/2025	scadenza 15.05.2024	€ 800,00

Il tutto per un importo complessivo di € 2.339,00.

Il Regolamento Condominiale, le quote millesimali e la dichiarazione della situazione debitoria, si allegano in copia.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - via Berchida 12, interno 7a, interno 7a, piano T  
L'immobile è un appartamento facente parte del Condominio "Baia Sant'Anna Residence", sito in Tanaunella, frazione di Budoni (SS), alla via Berchida 12. Di fatto il suddetto Condominio fece parte di un più ampio intervento edificatorio a destinazione turistica, la cui prima realizzazione è risalente agli anni '70, il quale interessava l'intero versante di una collina. La tipologia edilizia realizzata è quella a schiera a più livelli, ove la parte alta gode della vista mare, diversamente dalla parte parte bassa che è prospiciente la pubblica via ; a quest'ultima appartiene il valutato bene. Esso è di fatto un appartamento sviluppato al piano terra con soppalco in muratura, dotato di una veranda di ingresso coperta e di una porzione di giardino, curato a prato verde. Al piano terra si sviluppa la zona giorno, composta da un vano soggiorno-cucina, un ripostiglio e il servizio igienico e un ampio sottoscala, il soppalco, destinato a zona notte, è composto da una camera matrimoniale e un servizio igienico. L'appartamento, la veranda e la porzione di giardino a prato verde, sono in continuità con l'area condominiale, poichè il tutto si rinviene privo di confini o qualsivoglia indicazione degli stessi. Detta area condominiale, che per caratteristica è comune a più, è caratterizzata da ampi spazi verdi, dotati di camminamenti in pietra tipica dei luoghi e illuminazione a paletti posizionati a terra, nonché di una piscina realizzata a monte della schiera delle costruzioni, ovvero in posizione vista mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1320, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 1320, Sub. 29, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.700,00

La valutazione del bene pone alla base le assunzioni tecniche e amministrative riferite alla documentazione reperita presso gli archivi tecnici del Comune di appartenenza (10 maggio, 11 giugno,

15 e 22 luglio), presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (catasto e conservatoria), escludendo quanto non esplicitamente richiesto, fatte salve quindi le verifiche strutturali, ambientali, impiantistiche e fiscali-bancarie.

Definita la consistenza e le caratteristiche dell'immobile di che trattasi, si può passare alla determinazione del suo più probabile valore di mercato che scaturirebbe da una libera contrattazione, in applicazione dei metodi suggeriti dalla prassi estimale.

Il segmento di mercato a cui appartiene è quello concorrenziale monopolistico, caratterizzato da fabbricati residenziali di qualità media, situati in una zona urbana ad insediamento turistico (case vacanze), carente di servizi.

Stante la buona attività del mercato immobiliare nel Comune di Budoni, si ritiene congruo, attesa la presenza di dati comparabili, applicare il metodo così detto di "confronto" o "MCA" Market Comparison Approach.

Si assumeranno quindi, a base della valutazione, i dati economici scaturiti da atti di compravendita rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, fonte portale Sister - visure ipotecarie - titoli, con i quali sono stati compravenduti di recente due immobili del medesimo condominio, trattasi quindi di beni identici a quello oggetto di valutazione, di cui si allega stralcio di ricerca.

Ovvero :

Comparabile A -

Compravendita immobile sito in Tanaunella, al foglio 15 particella 1320, subalterni 2 (appartamento) e 24 (giardino), categorie A2/7 , vani 3,5 di mq 58,00, rendita pari a € 298,25, sito nel Condominio "Baia Sant'Anna Residence" parte bassa, alla via Berchida 12. Anno di stipula 01/2022, totale immobili, 2 (appartamento + area di corte), prezzo € 110.000,00.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Comparabile B -

Compravendita immobile sito in Tanaunella, al foglio 15 particella 1320, subalterni 16 (appartamento) e 38 (giardino), categorie A2/7 , vani 3 di mq 54,00, rendita pari a € 255,65, sito nel Condominio "Baia Sant'Anna Residence" parte alta, alla via Berchida 12. Anno di stipula 06/2021, totale immobili, 2 (appartamento + area di corte), prezzo € 115.000,00.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Lo stesso immobile, compravenduto nell'aprile 2023 (giorno 6, rogante Notaio Carlo Cervasi, rep. n.22465, racc.13497) poteva essere il terzo comparabile su cui basare il metodo estimale scelto per detta valutazione, se non che lo stesso prezzo di vendita pari a € 41.000,00, forse perchè si trattava di passaggio di proprietà all'interno del proprio nucleo familiare, è stato ritenuto fuori mercato e quindi non valevole ai fini della comparazione.

Gli elementi economici rinvenuti saranno quindi oggetto di valutazione, comparati e proporzionati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili oggetto di indagine, rapportate all'oggetto di valutazione.

Le problematiche infiltrative e di umidità da risalita riscontrate, saranno valutate enumerando il dato e differenziandolo dai beni comparabili osservati, in virtù dell'applicazione del coefficiente di conservazione adeguato.

La risultante emersa, calcolata in virtù delle norme UNI 11558:2014, e considerate le irregolarità

urbanistiche di cui l'immobile è viziato, nonché alla esposizione "spalle al mare", ha portato a determinare un valore univoco pari €/mq 1268,02,18 da applicarsi alla superficie commerciale così come quantificata.

Da qui:

Valore di Mercato € 1277,68 x Sup. Comm mq 65.61 =

€ 83.828,49, ovvero € 84.000,00.

A fronte della situazione debitoria certificata a favore del Condominio, dal Valore di Mercato deve essere detratta la somma dovuta pari a € 2.339,00 (vedasi certificato allegato), restando tale somma a carico dell'aggiudicatario.

A tal fine, l'immobile deve essere posto in vendita per un importo pari a € 84.000,00 - € 2.339,00 = € 81.661,00,

ovvero pari a € 81.700,00

La scrivente attesta la sostanziale conformità del presente rapporto di valutazione a quanto disposto dalle Linee Guida ABI nonché dalla norma UNI 1558:2014.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Budoni (SS) - via Berchida 12, interno 7a, interno 7a, piano T	65,61 mq	1.245,24 €/mq	€ 81.700,00	100,00%	€ 81.700,00
				Valore di stima:	€ 81.700,00

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 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Biscu Sofia