

2015

**TRIBUNALE CIVILE di NUORO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA n. 19/13 R.G.E.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Incarico: 19/02/2015

Sopralluogo: 30/03/2015

Deposito: 20/05/2015

Udienza: 25/06/2015



**PREMESSA**

L'anno 2015, addì 19 del mese di febbraio, il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] davanti al Giudice dell'Esecuzioni Dr.ssa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], informato ed edotto della materia di cui trattasi la Consulenza in oggetto, accettava l'incarico.

Espletato il giuramento di rito, gli veniva sottoposto il quesito di cui allo stesso verbale di udienza e che di seguito si riporta in fase di risposta allo stesso.

In questo quadro, verificata la documentazione di cui all'art. 567, seconda comma, c.p.c. e consegnata la scheda riassuntiva presso la Cancelleria Commerciale dell'intestato Tribunale in data 26 marzo 2015, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno martedì 24 marzo 2015 alle ore 9,30 e successive, con ritrovo delle parti direttamente sul luogo oggetto dell'ordinato accertamento sito in via Nazionale, 60 - Località Straula del Comune di San Teodoro (OT).

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali veniva resa nota a mezzo di raccomandata A.R. spedita personalmente all'indirizzo risultante agli atti sia al Creditore Procedente sia al Debitore Esecutato.

Le stesse operazioni peritali, in accordo con la parte debitrice, venivano spostate e pertanto rinviate alla data 30 marzo 2015 alle ore 9.30 e successive.

Al sopralluogo presenziava un rappresentate del Debitore Esecutato, precisamente il [REDACTED] [REDACTED] (coniuge della parte eseguita), facilitando così l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento.

In data 2 aprile 2015 veniva presentata domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio del Protocollo del Comune di San Teodoro – Prot. n. 7663; l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva effettuata in data 17 aprile 2015, in maniera così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso; di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita in data 26 marzo 2015 presso l'Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Nuoro.

Pertanto in ragione di quanto sopra esposto se ne informano i risultati nella seguente relazione, successivamente al reperimento della documentazione necessaria, visitati i luoghi ed ogni altra utile ed opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici.

**QUESITO n. 4**

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato distinto nel NCEU del Comune Censuario

di San Teodoro al Foglio 27, mappale 8 subalterno 1, via Nazionale n. 60 – Località Straula, piani T-1, Cat. A/2, classe 7, vani 9,5, rendita Euro 809,55 (*così come da visura successivamente allegata*), confinante a nord con la via Funtanaccia, a sud con il mappale 706, ad ovest con un complesso immobiliare a schiera e ad est con la SS125 (*nota come via Nazionale*).

Identificati i confini ed i dati catastali del bene oggetto della presente procedura, si è potuto rilevare che lo stesso corrisponde a quello riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Nuoro in data 1 marzo 2013 e che, così, testualmente recita [...] "*in ragione di 1/1 dell'immobile di civile abitazione sito nel Comune di San Teodoro (NU) catasto fabbricati fg. 27 – mappale 8, sub. 1 – categ. A/2*" [...].

Si evidenzia che le planimetrie catastali acquisite in data 26 marzo 2015 presso l'Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Nuoro, non corrispondono alla situazione attuale trovata dell'immobile all'atto dell'ordinato sopralluogo.

Per quanto sopra, si può affermare che l'immobile è pignorato per intero, oltreché confermare che non si riscontrano incongruenze e difformità rispetto ai dati identificativi attuali e quelli indicati nel Pignoramento.

#### **QUESITO n. 5**

**Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;**

Effettuato l'ordinato accesso sopralluogo in data 30 marzo 2015, come in precedenza specificato, si è potuto accertare che l'immobile pignorato è una casa unifamiliare ristrutturata di tipo residenziale, distribuita su due livelli, piano terra e piano primo, ubicato in prossimità dell'abitato appartenente al Comune di San Teodoro (OT) in località Straulas e prospiciente la strada statale n. 125 (*nota come via Nazionale*).

Lo stesso ricade all'interno di un lotto di forma regolare (rettangolare), appartenente alla stessa proprietà, ma non facente parte del compendio immobiliare pignorato delimitato su tutti i lati da un muro realizzato in blocchi di cls intonacati a fine (*uno dei quali in parte è risultante essere la parete dell'abitazione esposta a sud*), escluso il lato di muro posto ad est rivestito in parte con pietra da campo tipica dei luoghi.

L'accesso principale all'abitazione si ha per mezzo di una scalinata prospiciente la SS125 e ricadente nel lotto sopra menzionato, che sbarca su una veranda rifinita con pavimentazione in clinker e copertura piana in latero-cemento debitamente completata con i pilastri e parte delle pareti opportunamente sia intonacate a civile per esterni che rivestite con pietra da campo; lo stesso dicasi per l'ingresso carraio esistente, che altro non è che una rampa di accesso realizzata in massetto di cls.

La struttura dell'immobile è di tipo misto: la pareti portanti del piano terra sono realizzate con blocchi di granito e pietra, mentre quelle del piano primo con un doppio blocco in cls e opportuna intercapedine d'aria. I solai in latero-cemento e la copertura, compiuta a due falde con

orditura di travi e travetti in legno e tabelle di completamento, opportunamente finita ed impermeabilizzata.

Al piano terra, l'unità immobiliare si compone di un vano d'ingresso, un vano ad uso pranzo collegato alla cucina per mezzo di un apertura a scomparsa realizzata con sistema a scrigno, un disimpegno ed un bagno, un vano ad uso soggiorno ed uno ad uso studio dal quale si ha accesso ad un ulteriore vano. Quest'ultimo vano, nel quale è stato ricavato sia un wc che un ulteriore vano d'ingresso/ripostiglio, è stato ottenuto chiudendo parte della veranda prevista in progetto. Tale considerazione viene espressa in ragione del raffronto effettuato tra gli elaborati grafici attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile e le rilevazioni eseguite in sede di sopralluogo. Al suo esterno, oltre alla veranda d'ingresso, è presente un ulteriore veranda posta sul lato opposto rispetto a quella principale.

Al piano primo, al quale si ha accesso per mezzo di una scala posta in prossimità del vano d'ingresso, l'unità immobiliare si compone di un disimpegno che permette l'accesso ai quattro vani destinati a camera da letto, una delle quali provvista di bagno esclusivo, oltreché di un altro bagno ad uso comune.

Da un'attenta lettura degli elaborati grafici, si è constatato che il solaio sovrastante e di chiusura del piano primo, sarebbe dovuto risultare inclinato (*solaio di copertura e/o tetto*) e non piano, mentre due camere ed il bagno ad uso comune risultano avere una distribuzione interna differente. Infatti, il bagno risulta essere stato realizzato più grande a discapito della superficie di una delle camere confinanti, mentre all'interno dell'altra camera, per mezzo di una parete realizzata in mattoni forati, è stato ricavato un vano scala che collega il piano primo a un sottotetto lasciato a grezzo.

All'esterno, sono presenti e poste su i due lati principali della casa, sia una veranda che una terrazza sprovviste entrambe di finiture, quali massetto di posa e pavimentazione esterna oltreché, solo per la prima, l'assenza dei parapetti in muratura.

In ragione della loro definizione si vuole evidenziare la differenza tra veranda e terrazza, dove, s'intende per la prima una [...] "*Loggia o balcone, solitamente coperto, chiuso o chiudibile con vetrate o tende*" [...], mentre, la seconda un [...] "*Ripiano scoperto e praticabile di un edificio, costruito per lo più a copertura dell'edificio stesso, recintato da un parapetto e adibito a vari usi in rapporto alla vita domestica, oppure a scopo elioterapico o in relazione alla vista panoramica*" [...].

Dalla veranda, posta sul lato principale dell'abitazione, si snoda una scala priva di finiture che permette un accesso esterno allo stesso piano primo. Per ultimo, si evidenzia la presenza di due balconi di differenti dimensioni, opportunamente rifiniti e provvisti di ringhiera, posizionati sul lato corto della stessa abitazione che si affacciano sul lotto di proprietà, ma non di pertinenza.

Oltre a quanto sopra, al di sotto della parte di veranda principale e ricadente nel lotto di proprietà, ma non di pertinenza, è stata riscontrata la presenza di un vuoto sanitario lasciato a grezzo utilizzato come deposito.

La superficie calpestabile del piano terra risulta essere pari a circa m<sup>2</sup>. 101,60 per un'altezza rilevata di circa m. 3,10, mentre quella del piano primo essere pari a circa m<sup>2</sup>. 92,26 per un'altezza rilevata di circa m. 2,90. Tali superfici, sono state misurate graficamente, in risultanza di un'analisi effettuata solo sugli elaborati grafici di progetto vista l'assenza agli atti della planimetria catastale attuale.

L'immobile, al suo interno, risulta finito con pareti intonacate e tinteggiate al civile. I pavimenti sono in gres porcellanato, così come i servizi igienici completamente rivestiti e dotati di tutti gli elementi funzionali quali lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia, ecc. Le porte interne sono in legno ad un'anta presumibilmente con essenze in abete, mentre i portoncini d'ingresso sono blindati con rivestimento di colore verde. Lo stato di manutenzione si presenta buono e non vengono evidenziati fenomeni di fessurazioni strutturali e di umidità.

Non altrettanto si può dire per l'esterno dove, ad esclusione delle due verande poste al piano terra e dell'ingresso prospiciente la strada SS125, non risultano completate le varie finiture quali tinteggiature, pavimenti, ecc.

Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio con taglio termico completi di vetro con doppia camera e finitura di colore legno con sistema di oscuramento di persiane ad ante sempre in alluminio.

L'impianto elettrico realizzato è di tipo SCS (*SCS è l'acronimo di Sistema Cablaggio Semplificato - si tratta di un bus di campo messo a punto nel 1996 da Bticino e le sue applicazioni sono nel campo della domotica e del building automation*), in conformità e rispondente alle norme CEI. Per l'impianto visionato sono state riscontrate le seguenti funzioni: illuminazione, automatismi, antifurto, diffusione sonora, gestione energia, termoregolazione e videocitofonia. Tutte le funzioni elencate condividono la stessa tecnologia e le medesime modalità di configurazione/installazione. Lo stesso è sprovvisto di certificazione di agibilità rilasciata da un elettricista qualificato e non ancora ultimato in quanto molte prese risultano sprovviste delle relative placche.

L'impianto idrico/sanitario e l'impianto di riscaldamento (*funzionante a gas con serbatoio di accumulo posto ed interrato all'esterno e terminali interni realizzati in alluminio*), sono stati realizzati in conformità, ma risultano sprovvisti della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciato ai sensi dell'art. 7, Decreto 22 gennaio 2008, n. 37.

#### QUESITO n. 6

Stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Attualmente l'immobile è in possesso del debitore esecutato, la [REDACTED] [REDACTED]

██████████, in qualità di proprietario. Pertanto, lo stesso non risulta essere al momento libero e nella piena disponibilità del creditore procedente.

Di fatto, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

#### QUESITO n. 7

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Sul bene in esame non si sono riscontrate l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri condominiali che di fatto non vengono quantificati, inoltre non risultano diritti demaniali e usi civici gravanti sulla stessa proprietà.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **Nessuna**;
2. Atti d'asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **Nessuna**;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **Nessuna**;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuna**.

#### QUESITO n.8

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. In particolare, in caso di unità condominiale, indichi gli eventuali debiti nei confronti del Condominio e l'anno di riferimento degli stessi;

Anche in questo caso, sulla proprietà in esame non si sono riscontrati formalità, vincoli e/o oneri condominiali che di fatto non vengono quantificati.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

1. Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria (attiva)** iscritta in data 9 luglio 2004 al Registro Generale n. 7593 / Registro Particolare n. 1161, per la somma di Euro 560.000,00



Le difformità edilizie riscontrate da segnalare, sono le seguenti:

- 1) al piano terra, chiusura di una porzione indicata come veranda negli atti progettuali e ufficiali acquisiti;
- 2) al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni e la constatazione che il solaio sovrastante e di chiusura del piano primo, sarebbe dovuto risultare inclinato (*solaio di copertura e/o tetto*) e non piano, oltreché il successivo sottotetto ricavato e lasciato a grezzo.

La chiusura di parte della veranda, ha generato una forma della sagoma dell'immobile differente da quella prevista dalla concessione edilizia rilasciata, oltreché una superficie lorda maggiore di circa m<sup>2</sup>. 16,50 per un'altezza rilevata interna di circa m. 2,40 rispetto a quella prevista negli elaborati stessi.

In base a quanto stabilito dall'art.12 L. 47/85 così come sostituito dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 ed in relazione alle informazioni raccolte, tale abuso non risulta sanabile; ne conviene che, l'aggiudicatario al quale viene trasferito l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività, che verrà decurtato dal prezzo di stima, è stato quantificato redando un Computo Metrico Estimativo (*vedi allegato*), stilato con l'utilizzo del Prezzario Regionale delle OO.PP. del 2009. L'importo complessivo risultante per il ripristino dei luoghi e, quindi, necessari per la rimozione della parte abusiva, sono risultati pari a **€ 4.014,66** (*euro quattromilaquattordici/66*).

Per quanto riguarda il secondo punto, la situazione odierna è semplicemente sanabile con la presentazione di una pratica di autorizzazione edilizia e di asseveramento di opere interne ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/85 e in base agli art. 7 e 9 del Regolamento Edilizio Comunale, oltre alla richiesta del certificato di agibilità. Per la presentazione della pratica di autorizzazione e di agibilità, si determinano oneri professionali ammontanti a complessivi **€ 3.000,00** (*euro tremila/00*).

In relazione alla denuncia catastale acquisita, si è riscontrata una difformità derivante dal fatto che le planimetrie ottenute non corrispondono alla situazione reale riscontrata sui luoghi. Tale difformità è semplicemente risolvibile presentando una pratica di variazione catastale planimetrica (*Docfa*) con tipologia da indicare relativa al campo *ristrutturazione e/o diversa distribuzione degli spazi interni*.

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa **€ 1.200,00** (*euro milleduecento/00*) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

#### QUESITO n. 10

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica,

provvedendo in mancanza della stessa ad acquisirla o a redigerla;

L'immobile pignorato, per le ragioni espresse al quesito precedente, risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Pertanto, in relazione alle informazioni di tipo tecnico raccolte in sede di sopralluogo ed in risposta allo stesso quesito, lo scrivente ha provveduto a redigerla (*vedasi allegato*), evidenziando che la stessa è comprensiva della parte abusiva individuata in sede di sopralluogo.

Vista l'assenza dei documenti d'impianto, la scadenza del presente certificato, rilasciato dallo scrivente in qualità di certificatore, viene indicata a tutto il 31/12/2016. Per normativa, perché l'APE abbia una validità di 10 anni va verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici mostrando al certificatore il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (*allegato G o F*) che dimostrano il rispetto della normativa vigente. Se questi documenti non sono esistenti o incompleti la validità dell'APE è fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

#### **QUESITO n. 11**

Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di *quota indivisa*, fornisca la valutazione anche della sola quota ed indichi se sia possibile e conveniente procedere a separazione in natura dell'immobile stesso, descrivendo in maniera sommaria le modalità di divisione;

Definite le caratteristiche dell'immobile, si determina il suo più probabile valore di mercato, adottando i metodi che nel caso sono suggeriti dalla prassi estimale.

Nella fattispecie, considerata l'attuale attività del mercato immobiliare del Comune di San Teodoro e delle sue frazioni limitrofe, si ritiene più congruo e più idoneo adottare il metodo di stima per comparazione diretta o cosiddetto di confronto. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che possono influire a determinarne il valore.

Pertanto, a base della valutazione, si assumeranno prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, e si andrà semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m<sup>2</sup> rilevato da fonti certe, dove per *superficie commerciale si intende la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, e che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.*

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (*ed anche alle regole fiscali*) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie immobiliari di San Teodoro oltreché il portale del sito Immobiliare.it.

In considerazione di dovute analisi, dove si evidenzia che in un normale stato conservativo e di vendita per le abitazioni indipendenti di carattere residenziale facenti parte del Comune di San Teodoro e delle frazioni limitrofe si attribuisce un prezzo variabile tra €/m<sup>2</sup> 2.400,00 ed €/m<sup>2</sup> 2.600,00, si è ritenuto congruo stabilire un valore medio di vendita degli immobili, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quello in esame, un prezzo unitario pari ad €/m<sup>2</sup> 2.500,00.

E' opportuno precisare che nella valutazione si terrà conto solo delle reali utilizzazioni che sono realizzabili in considerazione delle caratteristiche peculiari rapportate alle condizioni economiche e finanziarie della zona in cui l'immobile è ubicato ed in relazione al reale e probabile grado di commerciabilità del bene e di apprezzamento del mercato.

Il valore così individuato, verrà rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione e/o altresì dei coefficienti correttivi del costo base. Nello specifico sono stati presi in considerazione quelli relativi alla tipologia edilizia (*categoria catastale*), alla classe demografica del comune in cui è sito all'epoca di costruzione del fabbricato (*vetustà*) e delle sue condizioni di conservazione e manutenzione, nonché dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali. Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 2.500,00 \times 1,25 \times 0,80, \times 0,80 = \text{€/m}^2 2.000,00 \text{ (euro duemila/00)}$$

Qui di seguito, viene illustrata la tabella di consistenza delle superfici. Si specifica che, ai fini del calcolo della stima, si è preferito considerare al lordo le cosiddette superfici coperte, in quanto l'unità presa in esame risulta essere un immobile indipendente. Le stesse sono state opportunamente omogeneizzate, così da individuare la reale superficie commerciale dell'immobile oggetto del pignoramento.

Tabella di Consistenza delle Superfici			
Piano/Locale	Sup. Commerciale	Coefficiente di Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata
Terra	m <sup>2</sup> 138,35	1,00	m <sup>2</sup> 138,35
Primo	m <sup>2</sup> 121,92	1,00	m <sup>2</sup> 121,92
Terrazzo Piano Terra	m <sup>2</sup> 2,52	0,25	m <sup>2</sup> 0,63
Veranda Piano Terra	(m <sup>2</sup> 14,10 + m <sup>2</sup> 37,23)	0,95	m <sup>2</sup> 48,76
Balcone Piano Primo	(m <sup>2</sup> 0,95 + m <sup>2</sup> 1,98)	0,25	m <sup>2</sup> 0,73

Terrazzo Piano Primo	(m <sup>2</sup> 5,11 + m <sup>2</sup> 3,83 + m <sup>2</sup> 33,48)	0,25	m <sup>2</sup> 10,61
Veranda Piano Primo	m <sup>2</sup> 11,74	0,95	m <sup>2</sup> 11,15
<b>Totale Superficie Commerciale Omogeneizzata (SCO)</b>			<b>m<sup>2</sup> 332,15</b>

Definito il prezzo unitario (PU) e la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO), si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

**Valore Reale dell'Immobile**

$$VR = PU \times SCO = \text{€}/\text{m}^2 2.000,00 \times \text{m}^2 332,15 = \text{€ } 664.300,00$$

Alla luce della stima sopra riportata il valore attuale individuato dell'immobile è pari ad un valore reale (VR) di **€ 664.300,00** (*euro seicentosesantaquattromilatrecento/00*).

A tale valore andranno detratti gli oneri ricavati e necessari alla demolizione delle parti in opera abusive per il ripristino dei luoghi pari ad **€ 4.014,66** (*euro quattromilaquattordici/66*), quelli necessari alla redazione e presentazione della pratica di autorizzazione edilizia e di asseveramento di opere interne e agibilità pari ad **€ 3.000,00** (*euro tremila/00*), oltreché gli onorari per la redazione e presentazione della pratica di variazione catastale planimetrica (*Docfa*) pari ad **€ 1.200,00** (*euro milleduecento/00*).

Pertanto, il valore individuato dell'immobile oggetto della presente procedura è pari ad € 656.085,34, che in cifra tonda arrotondata per difetto in ragione del momento che sta attraversando il mercato immobiliare, si determina pari ad un valore di **€ 655.000,00** (*euro seicentocinquantacinquemila/00*).

**CONCLUSIONI**

La presente relazione peritale è stata effettuata a conclusione delle verifiche compiute dallo scrivente sulla base dell'esame dei luoghi e delle informazioni avute sia durante il sopralluogo che derivanti dalle risultanze cartolari presso terzi e pubblici uffici. Si conclude affermando che ai fini della vendita il bene, di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 19/13 R.E., si individua nel seguente modo:

Lotto Unico: Immobile di Civile Abitazione in Comune di San Teodoro (OT), via Nazionale, 60 - località Straula, composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, studio e due verande al piano terra e da quattro camere da letto e due bagni, due balconi, terrazza e veranda al piano primo. Distinto al NCEU al foglio 27 mappale 8 subalterno 1.

Valore di Stima **€ 610.000,00** (*euro seicentodiecimila/00*).

Si allegano alla presente, i documenti ritenuti necessari all'esplicazione di quanto riportato in perizia, sia in copia cartacea che con supporto informatico; all'interno del supporto informatico

sono contenuti tutti gli allegati oltreché la relazione peritale.

Nient'altro ad evasione del mandato ricevuto

Nuoro, Lì, 20 Maggio 2015

**Il Consulente Tecnico di Ufficio**

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

---

(Timbro e Firma)

Si allega:

- (1). Elenco delle Trascrizioni e dei Pignoramenti;
- (2). Descrizione del Bene con Identificazione Catastale;
- (3). Fotografie Esterne ed Interne del Bene e Planimetria;
- (4). Scansione avvisi di ricevimento delle raccomandate;
- (5). Computo Metrico Estimativo delle Opere Abusive;
- (6). Attestato di prestazione energetica (APE).