
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice fiscale: 00651990582

ROMA

contro

Punzeddu Pietro

Codice fiscale: PNZPTR53E11G929F

Biasoli Ginetta Bruna

Codice fiscale: BSLGTT51T49A859D

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2022 del R.G.E.	17
Lotto 1	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 04/05/2023, il sottoscritto Ing. Cadoni Alessandro, con studio in Via Ugo La Malfa 60 - 08100 - Nuoro (NU), email alessandrocadoni@libero.it, PEC alessandro.cadoni@ingpec.eu, Tel. 3471640788, Fax 0784 1830347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Località Monte Petrosu, piano T

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato è identificato da un totale di 3 subalterni del mappale 1351: un appartamento sito al piano terra composto da due camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e veranda identificato al subalterno 1; un ulteriore appartamento al piano seminterrato composto da cucina, bagno, due camere identificato al subalterno 2; garage cantina identificato al subalterno 3 e il giardino intorno all'immobile graffato ai subalterni 1 e 2.

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.

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:

- Punzeddu Pietro (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: PNZPTR53E11G929F
- Biasoli Ginetta Bruna (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: BSLGTT51T49A859D

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

- Biasoli Ginetta Bruna (Proprietà 1/2)
- Punzeddu Pietro (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà Nichelatti Silvio, Punzeddu Domenico, strada Cala Girgolu.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub.1 abitazione	96,65 mq	113,79 mq	1	113,79 mq	2,70 m	T
sub.1 veranda	31,83 mq	31,83 mq	0,95	30,24 mq	2,70 m	T
sub.2 abitazione	60,53 mq	74,64 mq	1	74,64 mq	2,40 m	ST
sub.2 veranda	20,84 mq	20,84 mq	0,95	19,80 mq	0,00 m	ST
Giardino	454,52 mq	454,52 mq	0,18	81,81 mq	0,00 m	ST
sub.3 garage-cantina	28,63 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,40 m	ST
Totale superficie convenzionale:				337,78 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				337,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1991 al 12/03/2014	##BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951## Diritto di: Proprietà per 1/2 ##PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E111329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953## Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 536, Sub. 2 Categoria A2 Cl.9, Cons. 5 Rendita € 59.393,00 Piano ST
Dal 06/03/1991 al 12/03/2014	##BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951## Diritto di:	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 563, Sub. 3 Categoria C6

	Proprietà per 1/2 ##PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E11I329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953## Diritto di: Proprietà per 1/2	Cl.5, Cons. 26 Rendita € 11.817,00 Piano ST
Dal 06/03/1991 al 12/03/2014	##BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951## Diritto di: Proprietà per 1/2 ##PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E11I329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953## Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 536, Sub. 1 Categoria A2
Dal 12/03/2014 al 27/06/2024	##BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951## Diritto di: Proprietà per 1/2 ##PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E11I329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953## Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1351, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 11.817,00 Piano ST
Dal 12/03/2014 al 27/06/2024	##BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951## Diritto di: Proprietà per 1/2 ##PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E11I329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953## Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1351, Sub. 1 Categoria A2 Cl.9, Cons. 6.5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 77.210,00 Piano T
Dal 12/03/2014 al 27/06/2024	##BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951## Diritto di: Proprietà per 1/2 ##PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E11I329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953## Diritto di: Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1351, Sub. 2 Categoria A2 Cl.9, Cons. 5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 59.393,00 Piano ST

Gli attuali titolari BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951 avente diritto di proprietà per 1/2 e PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E11I329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953 avente diritto di proprietà per 1/2 sono i titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1351	1		A2	9	6.5	118 mq	77210 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

2	1351				Ente urbano		550 mq mq			
---	------	--	--	--	-------------	--	-----------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame, ultimato poco dopo il 1984, si presenta in buone condizioni generali. Le murature risultano solide e ben conservate, senza segni evidenti di deterioramento. Le strutture portanti sono in ottimo stato, garantendo la stabilità e la sicurezza dell'edificio. Anche gli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento) sono funzionanti e conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione.

Si nota, tuttavia, la presenza di qualche segno di umidità lungo le pareti perimetrali, che necessita di un monitoraggio costante e, eventualmente, di interventi di risanamento per prevenire potenziali danni futuri. Gli infissi sono in buone condizioni, assicurando una buona tenuta termica e acustica.

L'immobile non è dotato di impianti di energie rinnovabili, ma gode di una buona manutenzione complessiva, che ha contribuito a mantenere in efficienza le varie componenti dell'edificio. Complessivamente, l'immobile può essere considerato in uno stato conservativo soddisfacente, adatto a garantire un utilizzo sicuro e confortevole.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri fabbricati o soggetti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione Generale:

L'immobile oggetto della presente stima è una villetta indipendente composta da due appartamenti. La

villetta è circondata da un giardino ad uso esclusivo ed è dotata di un posto auto. L'edificio risulta ben esposto, garantendo una buona luminosità naturale agli ambienti interni.

Struttura e Fondazioni:

Le fondazioni sono di tipo continuo e realizzate in cemento armato, assicurando solidità e stabilità all'edificio. Le murature portanti sono costruite con blocchi di calcestruzzo, che offrono robustezza e resistenza strutturale.

Solai e Copertura:

I solai sono di tipo misto, realizzati in calcestruzzo con travetti e pignatte, garantendo un'adeguata capacità portante. Il manto di copertura è costituito da tegole, che offrono una buona protezione dagli agenti atmosferici.

Pareti Interne:

Le pareti interne sono costruite in mattone forato, contribuendo a un'efficace compartimentazione degli spazi interni.

Finiture e Infissi:

I pavimenti sono di buona qualità, conferendo un aspetto estetico gradevole e durabilità nel tempo. Gli infissi, sia interni che esterni, sono anch'essi di buona qualità, migliorando l'efficienza energetica e l'isolamento acustico dell'edificio.

Impianti:

Gli impianti elettrici, idrico e termico sono funzionanti e in buono stato, garantendo il corretto utilizzo e il comfort abitativo.

Giardino e Area Esterna:

Il terreno che circonda l'edificio è ad uso esclusivo ed è sistemato a giardino, offrendo uno spazio verde privato e gradevole. Inoltre, è presente un posto auto, che aggiunge praticità e valore all'immobile.

Conclusione:

L'edificio, nel suo complesso, presenta buone caratteristiche strutturali e finiture di qualità, con impianti funzionanti e un'area esterna ben curata. L'esposizione favorevole e la presenza del giardino contribuiscono a rendere la villetta un'abitazione confortevole e di valore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari eseguiti BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951 avente diritto di proprietà per 1/2 e PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E111329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953 avente diritto di proprietà per 1/2 e dalla figlia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1989 al 03/07/2024	Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome PUNZEDDU Nome PIETRO Nato il 11/05/1953 a SAN TEODORO (NU) Sesso M Codice fiscale PNZ PTR 53E11 I329 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome BIASIOLI Nome GINETTA BRUNA Nata il 09/12/1951 a BIELLA (BI) Sesso F Codice fiscale BSL GTT 51T49 A859 D Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: PNZ PTR 53E11 I3	Atto giudiziale - Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretore di Siniscola	21/02/1990	1506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	21/02/1990	1787	1506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/12/1999 al 03/07/2024	Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome PUNZEDDU Nome PIETRO Nato il 11/05/1953 a SAN TEODORO (NU) Sesso M Codice fiscale PNZ PTR 53E11 I329 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome BIASIOLI Nome GINETTA BRUNA Nata il 09/12/1951 a BIELLA (BI) Sesso F Codice fiscale BSL GTT 51T49 A859 D Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: PNZ PTR 53E11 I3	Ipoteca volontaria	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Goveani Roberto	22/12/1999			28770	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Nuoro	31/12/1999			11239	1859
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a NUORO il 31/12/1999
 Reg. gen. 11239 - Reg. part. 1859
 Quota: 1
 Importo: € 154.937,07
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro Punzeddu Pietro, Biasoli Ginetta Bruna
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 77.468,53
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 5,00 %
 Rogante: Roberto Goveani
 Data: 22/12/1999
 N° repertorio: 28770
 Note: Dall'ispezione telematica inerente all'ipoteca volontaria del 21/12/1999 risultano le seguenti: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 09/03/2000 Servizio di P.I. di NUORO Registro particolare n. 321 Registro generale n. 1781 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO Comunicazioni Comunicazione n. 38 del 28/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 28/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi al momento dell'operazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

Per la cancellazione dell'ipoteca l'imposta dovuta è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Di Completamento Edilizio Delle Frazioni - Monti Pitrosu del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

Ricade inoltre in area di pericolosità moderata da frana (Hg1).

Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Licenza di costruzione n°16/76 per la costruzione di una casa di civile abitazione

Concessione n°99/84 per ultimazione casa di civile abitazione

Concessione n°84/86 per costruzione veranda coperta e locale uso cantina.

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 vi sono vincoli diversi da quelli urbanistici e l'immobile non fa parte di condominio.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - Località Monte Petrosu, piano T

Il cespite pignorato è identificato da un totale di 3 subalterni del mappale 1351: un appartamento sito al piano terra composto da due camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e veranda identificato al subalterno 1; un ulteriore appartamento al piano seminterrato composto da cucina, bagno, due camere identificato al subalterno 2; garage cantina identificato al subalterno 3 e il giardino intorno all'immobile graffato ai subalterni 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1351, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1351, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 790.405,20

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento ai valori medi di vendita per mq proposti dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile; successivamente ai rilievi in loco si stimerà la superficie commerciale dell'immobile pignorato; si apporteranno le eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi; si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità rilevate.

Al fine di comprendere il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Descrizione dell'immobile

Oggetto della stima è un edificio ad uso abitativo ubicato nel Comune di San Teodoro in località Monte Petrosu, in prossimità della Strada Statale 125 che collega la frazione con Olbia e San Teodoro. Trattasi nello specifico di una villetta circondata da giardino ad uso esclusivo.

L'immobile è attualmente identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Teodoro al foglio Foglio 2 Particelle 1351 Subalterni 1,2 e 3 precedentemente rispettivamente Foglio 2 Particelle 536 Subalterni 1,2 e 3.

Il cespite pignorato è identificato dunque da un totale di 3 subalterni del mappale 1351: un appartamento sito al piano terra composto da due camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e veranda identificato al subalterno 1; un ulteriore appartamento al piano seminterrato composto da cucina, bagno, due camere identificato al subalterno 2; garage cantina identificato al subalterno 3 e il giardino intorno all'immobile graffiato ai subalterni 1 e 2.

All'edificio si accede dalla via Cala Girgolu. L'immobile è dislocato in zona tranquilla e riservata. Il collegamento e l'accessibilità all'immobile sono garantiti dalla strada statale e dalla circolazione locale.

In prossimità dell'edificio sono presenti alcune attività commerciali e ricettive e sono agevoli il collegamento con Olbia e San Teodoro, i due centri più vicini.

L'immobile attualmente si trova in buone condizioni come meglio specificato in seguito.

L'appartamento al piano terra è occupato dai proprietari mentre la figlia abita il piano seminterrato.

Stima

Di seguito sono riportati i valori massimi e minimi riferiti alle tipologie analoghe al bene stimato e la media di tali valori. I dati sono tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) circa l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2023, semestre 2, Zona suburbana Monte Petrosu) che propone un valore per la categoria ville/villini pari a 2.200-2.800 euro/mq per la superficie lorda commerciale per immobili in stato manutentivo "normale".

La media dei valori così ottenuta è pari a 2.500 €/mq e l'immobile oggetto di stima si trova nella norma delle caratteristiche medie della zona. Non presenta difetti che ne pregiudichino l'efficienza, il pregio e la qualità architettonica.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è da tenere in considerazione applicando un coefficiente riduttivo del 5% sul valore precedentemente ottenuto e in sintesi, per tenere conto delle condizioni generali dell'immobile, del suo stato di ultimazione, dello stato conservativo del realizzato si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 5 % (2.375 €/mq).

Non si rende necessario applicare coefficienti correttivi migliorativi in quanto il valore proposto dall'OMI ben rappresenta quello dell'unità immobiliare.

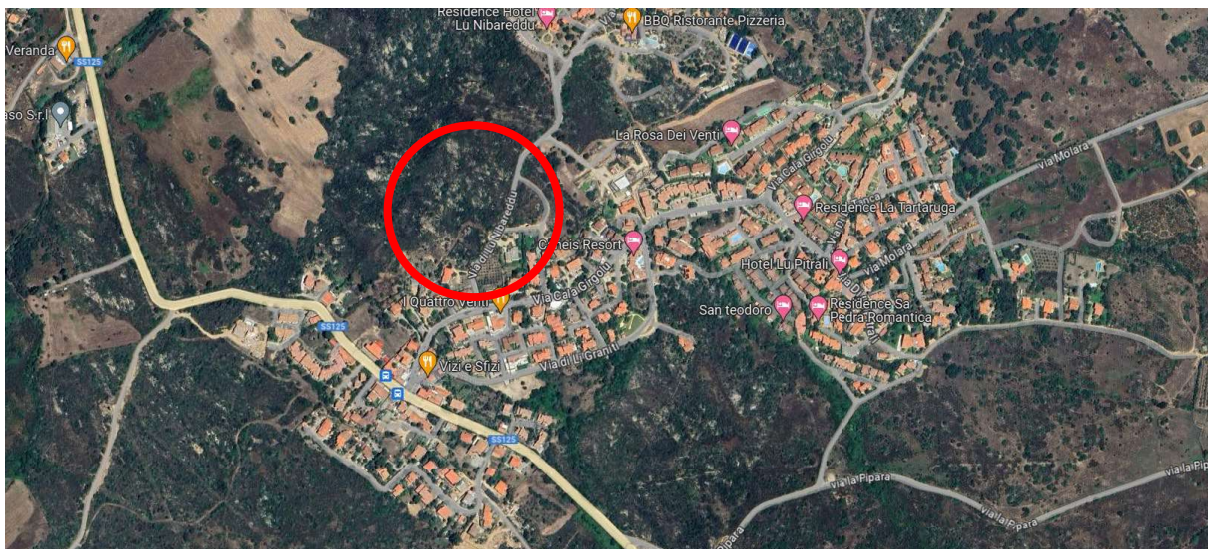


Figura 1 - Individuazione dell'edificio nel tessuto cittadino

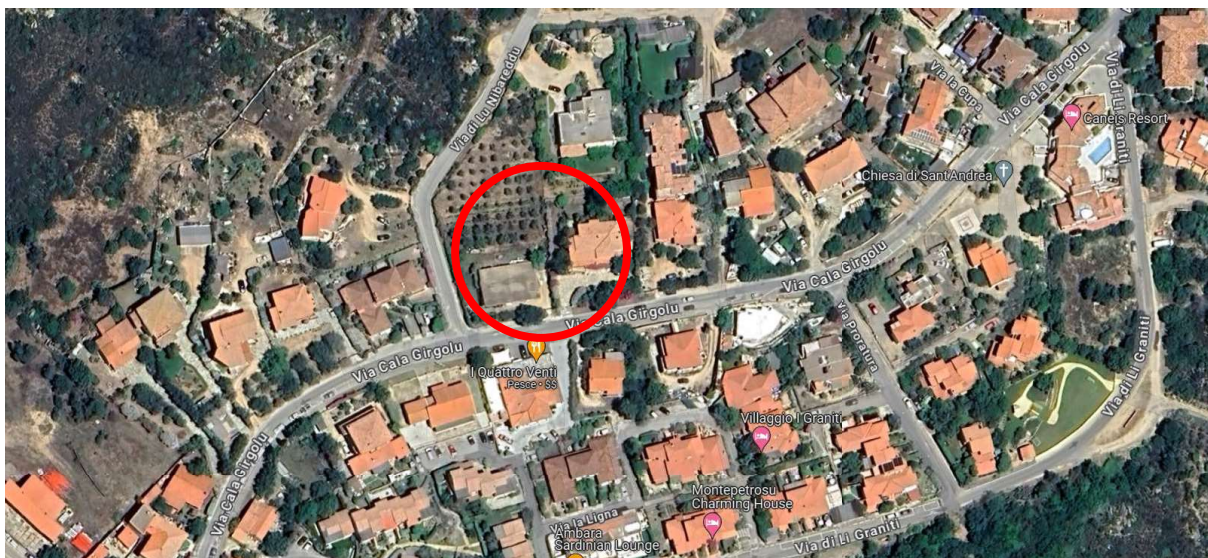


Figura 2 - Individuazione dell'edificio nel tessuto cittadino

Il valore ottenuto rappresenta il prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare il bene qualora fosse ultimato e in assenza di difformità rispetto all'ultimo progetto approvato. Esso sarebbe il prezzo che pagherebbe un ipotetico acquirente nell'ipotesi in cui il proprietario provvedesse a proprie spese ad eliminare le difformità di natura edilizia e urbanistica eventualmente riscontrate nell'immobile (ad esempio l'eliminazione delle difformità rispetto al progetto autorizzato e/o l'ottenimento del certificato di agibilità e/o dell'altra documentazione mancante).

Difformità

Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna analizzare sia la conformità urbanistica che catastale e l'eventuale presenza e tipologia di difformità riscontrate.

Nel caso di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato si sottrae al valore ottenuto precedentemente il costo che un ipotetico acquirente dovrebbe sostenere per riportare a norma il fabbricato.

Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione delle opere abusive

nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.) e si sottrarranno al valore precedentemente ottenuto.

Le difformità rilevate in loco a seguito di un'attenta analisi della documentazione acquisita presso gli uffici tecnici comunali, l'ufficio del catasto e lo stato dei luoghi sono le seguenti:

1.esistenza di un'intercapedine al piano seminterrato non riportata nelle planimetrie di progetto

2.mancanza delle certificazioni degli impianti

3.mancanza del certificato di agibilità

Visto il tipo di difformità presenti è possibile ottenere il permesso in sanatoria in quanto l'intervento edificatorio è conforme all'attuale disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Nella determinazione del valore finale del bene si devono indicare gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente (sempre se sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria.

I costi da sostenere per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile sono riassunti nel seguente elenco:

1.costi progettazione 4.000 euro iva inclusa

2.costi per l'ottenimento del certificato di agibilità 4.000 euro iva inclusa

Per un totale di 8.000 euro iva esclusa

Per tenere conto delle difformità rilevate si utilizzerà come valore unitario €/mq per il calcolo del valore finale dell'immobile pari a 2.340 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Teodoro (SS) - Località Monte Petrosu, piano T	337,78 mq	2.340,00 €/mq	€ 790.405,20	100,00%	€ 790.405,20
				Valore di stima:	€ 790.405,20

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 05/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadoni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ Elaborato fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Teodoro (SS) - Località Monte Petrosu, piano T
Il cespite pignorato è identificato da un totale di 3 subalterni del mappale 1351: un appartamento sito al piano terra composto da due camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e veranda identificato al subalterno 1; un ulteriore appartamento al piano seminterrato composto da cucina, bagno, due camere identificato al subalterno 2; garage cantina identificato al subalterno 3 e il giardino intorno all'immobile graffato ai subalterni 1 e 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1351, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1351, Qualità Ente urbano.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade in Zona Di Completamento Edilizio Delle Frazioni - Monti Pitrosu del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro. Ricade inoltre in area di pericolosità moderata da frana (Hg1). Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Località Monte Petrosu, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1351, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1351, Qualità Ente urbano	Superficie	337,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame, ultimato poco dopo il 1984, si presenta in buone condizioni generali. Le murature risultano solide e ben conservate, senza segni evidenti di deterioramento. Le strutture portanti sono in ottimo stato, garantendo la stabilità e la sicurezza dell'edificio. Anche gli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento) sono funzionanti e conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione. Si nota, tuttavia, la presenza di qualche segno di umidità lungo le pareti perimetrali, che necessita di un monitoraggio costante e, eventualmente, di interventi di risanamento per prevenire potenziali danni futuri. Gli infissi sono in buone condizioni, assicurando una buona tenuta termica e acustica. L'immobile non è dotato di impianti di energie rinnovabili, ma gode di una buona manutenzione complessiva, che ha contribuito a mantenere in efficienza le varie componenti dell'edificio. Complessivamente, l'immobile può essere considerato in uno stato conservativo soddisfacente, adatto a garantire un utilizzo sicuro e confortevole.		
Descrizione:	Il cespite pignorato è identificato da un totale di 3 subalterni del mappale 1351: un appartamento sito al piano terra composto da due camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e veranda identificato al subalterno 1; un ulteriore appartamento al piano seminterrato composto da cucina, bagno, due camere identificato al subalterno 2; garage cantina identificato al subalterno 3 e il giardino intorno all'immobile graffato ai subalterni 1 e 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari esegutati BIASOLI Ginetta Bruna (CF BSLGTT51T49A859D) nata a BIELLA (BI) il 09/12/1951 avente diritto di proprietà per 1/2 e PUNZEDDU Pietro (CF PNZPTR53E111329T) nato a SAN TEODORO (SS) il 11/05/1953 avente diritto di proprietà per 1/2 e dalla figlia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a NUORO il 31/12/1999

Reg. gen. 11239 - Reg. part. 1859

Quota: 1

Importo: € 154.937,07

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro Punzeddu Pietro, Biasoli Ginetta Bruna

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,53

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Roberto Goveani

Data: 22/12/1999

N° repertorio: 28770

Note: Dall'ispezione telematica inerente all'ipoteca volontaria del 21/12/1999 risultano le seguenti: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 09/03/2000 Servizio di P.I. di NUORO Registro particolare n. 321 Registro generale n. 1781 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO Comunicazioni Comunicazione n. 38 del 28/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 28/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)