
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 19/2013 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2013 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2013 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 460.000,00	17

INCARICO

In data 24/03/2025, il sottoscritto Arch. Porcu Marco, con studio in Via Monsignor Giuseppe Cogoni, 65 - 08100 - Nuoro (NU), email arch.marcoporcu@yahoo.it, PEC marco.porcu@archiworldpec.it, Tel. 0784 36602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Casa di civile abitazione ubicato a San Teodoro (SS) - Via Nazionale, 44A (ex 60) - Località Straulas

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione monofamiliare di proprietà di **** Omissis **** disposta su due livelli, terra e primo, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via Nazionale, oltre a una quota pari a 1/5 del bene comune non censibile identificato come subalterno ●

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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 confina per il lato esposto a nord con la via Funtanaccia, a est con la strada statale SS n. 125 - Borgata Straulas (nota come via Nazionale), a sud con la particella ● e a ovest per distacco con un complesso immobiliare a schiera identificato con la particella ● (ex particella ●), salvo ulteriori terzi.

CONSISTENZA

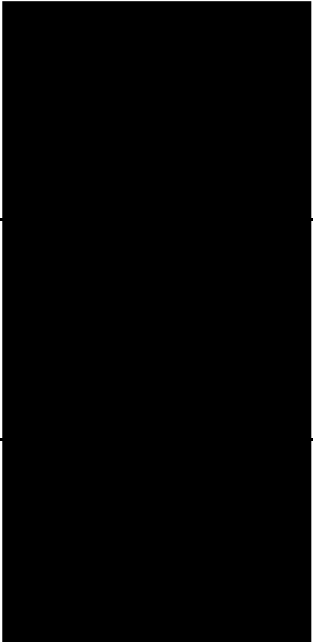
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	101,60 mq	136,65 mq	1	136,65 mq	3,10 m	Terra
Terrazza	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Terra

Veranda	51,60 mq	51,60 mq	0,95	49,02 mq	0,00 m	Terra
Villino	97,45 mq	128,10 mq	1	128,10 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	2,95 mq	2,95 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	29,25 mq	29,25 mq	0,25	7,99 mq	0,00 m	Primo
Veranda	13,15 mq	13,15 mq	0,95	12,49 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				335,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in prossimità dell'abitato del Comune di San Teodoro, in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque raggiunto dai principali servizi quali acqua, luce, telefono, ecc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 06/07/2004	**** Omissis ****	
Dal 06/07/2004 al 25/02/2009	**** Omissis ****	
Dal 25/02/2009 al 24/06/2025	**** Omissis ****	

I titolari catastali, corrispondono con quelli reali. Nello specifico: **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata incongruenza con la planimetria catastale acquisita telematicamente in data 23 giugno 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate e lo stato dei luoghi. Le difformità sono riconducibili a tutto il piano terra e a tutto il piano primo, dovuta alla mancata presentazione della pratica di aggiornamento Docfa a seguito dei lavori di ristrutturazione.

Tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (Docfa) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale quella "planimetrica" e riferendosi alle sotto voci di ristrutturazione e 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 (diconsi euro milleduecento/00) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

Si segnala che, a seguito di un aggiornamento della mappa, presumibilmente a seguito della presentazione di un nuovo TM (Tipo Mappale), il numero indicato nell'estratto di mappa catastale risulta essere variato da **0a**, così come anche rilevato all'interno dell'EP (Elaborato Planimetrico). Di contro, non risulta invece variato l'elenco dei subalterni assegnati.

PRECISAZIONI

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno venerdì 24 marzo 2025 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di posta elettronica certificata per il creditore procedente.

Altresì, in ragione dell'allontanamento dalla propria abitazione da parte dell'I.V.G. di Tempio Pausania nei confronti del debitore esecutato dovuto a comportamenti che hanno provocato ingenti danni all'interno del bene, si optato in accordo con lo stesso, di evitare la sua presenza in sede di accertamento. Pertanto, all'ordinata visita, presenziavano lo scrivente CTU e il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato.

In seguito, in data del 5 maggio ca. si è effettuato un'ulteriore ispezione alla presenza di un fabbro per esaminare una struttura in cartongesso realizzata dall'esecutato senza alcuna autorizzazione.

Successivamente, in data del 9 maggio c.a., veniva telematicamente presentata formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di San Teodoro (prot. n. 0007540 del 09/05/2025); l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva inviata telematicamente il 09/06/2025 prot. n. 7440, 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 telematicamente in data del 23 giugno 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate. L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno venerdì 21 marzo 2025 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di posta elettronica certificata sia per il creditore procedente che per il debitore esecutato.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero e, precisamente, sotto la custodia dell'I.V.G. di Tempio Pausania.

Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente. Ancora, 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.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre.

Tale situazione, rispetto a quella originaria e riscontrata nell'anno 2015, è dovuta alla manomissione da parte del debitore di parti dell'abitazione, quali:

- taglio della ringhiera della scala;
- impianto elettrico manomesso e non funzionante a causa della rimozione del quadro e gran parte della linea elettrica, comprese scatole di derivazione e placche prese;
- impianto termico manomesso e non funzionante a causa della rimozione della caldaia e dei terminali in alluminio;
 - impianto di condizionamento manomesso e non funzionante a causa della rimozione della pompa di calore e di vari split;
- sistema di oscuramento delle persiane al piano primo manomesse e rimosse.

Inoltre, si segnala la mancata posa della pavimentazione esterna e del muretto della veranda posta al piano primo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere in comune e per una quota pari a 1/5 il subalterno ● (BCNC) con i subalterni ●, ● e ●.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: nord-est, ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via Nazionale;
- Altezza interna utile: altezza utile di m 3,10 ca. per il piano terra e di m 2,90 ca. per il piano primo;
- Str. verticali: muratura in blocchi di granito e pietra, per il piano terra; muratura in doppio blocco in cls e opportuna intercapedine d'aria, per il piano primo;
- Solai: di tipo misto in latero-cemento compiuta;
- Copertura: a due falde con orditura di travi e travetti in legno e tavole di completamento, opportunamente finita ed impermeabilizzata;
- Manto di copertura: manto di tegole in laterizio del tipo "coppo" invecchiato, con pendenza non superiore al 25%;
- Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate (alcune pareti esterne, in particolare l'ingresso, sono rivestite in pietra locale da campo); i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8 posti di coltello;
- Pavimentazione interna: in gres ceramico; rivestimenti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00;
- Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con taglio termico completi di vetro con doppia camera e sistema di oscuramento con persiane (si segnala la mancanza di qualche persiana esterna al piano primo); interni in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico presente e sottotraccia a 230 V, ma non funzionante in quanto manomesso, del tipo SCS (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); impianto idrico presente, compreso di riserva idrica (autoclave), oltre ad apposito impianto (pompe) di

sollevamento acque al piano interrato; impianto termico esistente con terminali termosifoni in alluminio, ma non funzionante in quanto manomesso (si segnala assenza degli stessi termosifoni); impianto di condizionamento presente, ma non funzionante in quanto manomesso (si segnala assenza di qualche split e macchina esterna);

→ Terreno esclusivo: no.

L'immobile pignorato è una casa di civile abitazione monofamiliare, ristrutturata nei primi anni '00 di tipo residenziale disposta su due livelli, terra e primo, inserito in un contesto residenziale e con ingresso autonomo direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via Nazionale, oltre a una quota pari a 1/5 del bene comune non censibile identificato come subalterno ● e in comune con i subalterni ●, ●, ● e ●.

L'accesso principale all'abitazione si ha per mezzo di una scalinata prospiciente la strada statale SS n. 125 e sbarca su una veranda rifinita con pavimentazione in clinker e copertura piana in latero-cemento debitamente completata con i pilastri e parte delle pareti sia intonacate a civile per esterni che rivestite con pietra da campo.

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 (oggi non più presente in quanto manomessa e rimossa) 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. 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 interna posta in prossimità del vano d'ingresso, oltreché da una scala esterna, l'unità immobiliare si compone di un disimpegno che permette l'accesso ai quattro vani destinati a camera da letto, tre delle quali sono provviste di bagno esclusivo.

La superficie calpestabile del piano terra risulta essere pari a circa m² 101,60 per un'altezza rilevata di m 3,10 ca., mentre quella del piano primo è pari a circa m² 97,45 per un'altezza rilevata di m 2,90 ca..

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

Eventuali incongruenze risultano in ottemperanza a quanto previsto sia dall'art. 34 bis comma 1 del testo unico dell'edilizia che dall'art. 7 bis comma 1 della L.R. 23/85 e s.m.i., ossia una tolleranza entro il limite del 2% di eventuale discordanza tra progetto e costruito, ovvero tra quanto previsto nel titolo abilitativo e quanto effettivamente realizzato.

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si specifica che l'immobile risulta libero in quanto, per ragioni riconducibili a un comportamento scorretto da parte del debitore esecutato, il quale ha provocato ingenti danni allo stesso immobile, questo è stato allontanato dalla stessa abitazione su disposizione dell'I.V.G. di Tempio Pausania, quindi, attuale custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Vincenzo Pistilli	06/07/2004	59403	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	24/05/2006	3495	672
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 invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
 Iscritto a Nuoro il 09/07/2004
 Reg. gen. 7593 - Reg. part. 1161
 Importo: € 350.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Dott. Vincenzo Pistilli
 Data: 06/07/2004
 N° repertorio: 59404
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia ai di mutuo
 Iscritto a Nuoro il 04/07/2024
 Reg. gen. 7560 - Reg. part. 649
 Importo: € 560.000,00

Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELLISCRIZIONE IN DATA 09-07-2004 AI NN. 7593/1161. IN MERITO ALLATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: LA SOCIETA' PRINCIPIO SPV S.R.L. (IL CESSIONARIO), CON SEDE LEGALE IN MILANO, VIA SAN PROSPERO N. 4, COMUNICA DI AVER ACQUISTATO, A TITOLO ONEROSO E PRO SOLUTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE 130, IN BASE AD UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI (IL CONTRATTO DI CESSIONE) CONCLUSO IN DATA 15 DICEMBRE 2021 (LA DATA DI STIPULAZIONE), CON EFFICACIAECONOMICA DALLE ORE 23.59 DEL 30 SETTEMBRE 2021 (LA DATA DI EFFICACIA ECONOMICA), CON BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT (AG), SOCIETA' PER AZIONI DI DIRITTO TEDESCO, APPARTENENTE AL GRUPPO DEUTSCHE BANK AG (SOCIETA' PER AZIONI DI DIRITTO TEDESCO) SOGGETTA ALLATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT (SITA IN FRANCOFORTE SUL MENO), CON SEDE SOCIALE IN LUBAHNSTRAE 2, D-31789 HAMELN E SUCCURSALE ITALIANA IN GALLERIA STELLA 4, 39100 BOLZANO (BZ), PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BOLZANO 01666200215, ISCRITTA AL R. E.A. DELLA C.C.I.A.A. DI BOLZANO CON IL NUMERO BZ 155493, ISCRITTA AL N. 3073.4 DELLALBO DELLE BANCHE TENUTO PRESO LA BANCA DI ITALIA DI CUI ALLART. 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (IL CEDENTE), CREDITI PECUNIARI DERIVANTI DA ALCUNI FINANZIAMENTI ORDINARI O DI RISPARMIO EDILIZIO INDIVIDUATI NEL CONTRATTO DI CESSIONE, VANTATIVERSO DEBITORI CLASSIFICATI A SOFFERENZA - RISPETTO AI QUALI E' STATA GIA' DEPOSITATA LA RELATIVA CTU, ANTE-AGGIUDICAZIONE, E CHE, ALLA DATA DI STIPULAZIONE, RISPETTAVANO CUMULATIVAMENTE I SEGUENTI CRITERI:(A) CREDITI DENOMINATI IN EURO, OVVERO ORIGINARIAMENTE DENOMINATI IN LIRE E SUCCESSIVAMENTE CONVERTITI IN EURO;(B) CREDITI DERIVANTI DA CONTRATTI REGOLATI DALLA LEGGE ITALIANA;(C) CREDITI ASSOCIATI A CONTRATTI DI RISPARMIO EDILIZIO AD ECCEZIONE DELLE POSIZIONI 32105066, 32187296, 32707036 COMUNQUE RICOMPRESE NEL PERIMETRO OGGETTO DI CESSIONE;(C) CREDITI ASSISTITI DA IPOTECHE VOLONTARIE;(D) CREDITI DERIVANTI DA RAPPORTI SORTI NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 1999 (INCLUSO) E IL 2012 (INCLUSO);(E) CREDITI IN RELAZIONE AI QUALI NON RISULTINO PENDENTI GIUDIZI DI OPPOSIZIONE OVVERO CAUSE CIVILI PROCEDIMENTI DI

OPPOSIZIONE, DOMANDE RICONVENZIONALI, IMPUGNAZIONI, APPELLI, RICORSI E RECLAMI DI QUALSIASI TIPO O, ANCORA, ALTRI PROCEDIMENTI VOLTI A CONTESTARE AZIONI ESECUTIVE O DI RECUPERO DEI CREDITI O PROCEDIMENTI PENALI NEI CONFRONTI DEL CEDENTE;(F) CREDITI NEI CONFRONTI DI DEBITORI SEGNALATI COME IN SOFFERENZA NELLA CENTRALE DEI RISCHI DI BANCA DITALIA ENTRO LA DATA DI STIPULAZIONE.SI DA' NOTIZIA DI CIO' IN GAZZETTA UFFICIALE N. 151 DEL 21/12/2021 PARTE SECONDA. TITOLO GIA DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE IN DATA 09-07-2004 AI NN. 7593/1161, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973.A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI:- NN. 8543/1074 DEL 13/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 8789/794 DELL'01/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 2705/503 DELL'08/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 2707/505 DELL'08/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 11923/1471 DEL 17/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 249/26 DEL 10/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 656/66 DEL 17/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)- NN. 3676/303 DEL 04/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)SI RINNOVA LIMITATAMENTE ALL'IMMOBILE SAN TEODORO FOGLIO ● PARTICELLA●SUBALTERNO●SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA IN MERITO.

Trascrizioni

❏ Pignoramento

Trascritto a Nuoro il 02/04/2013
Reg. gen. 3762 - Reg. part. 3192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + €35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e ss.mm.ii., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

Il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'Ill.mo Giudice, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica BF - zona di completamento edilizio delle frazioni, così come attualmente previsto dal Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

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.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro (SS), successivo alla richiesta di accesso atti effettuata in data del 9 maggio 2025 prot. n. 0007540, si è potuto accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è stato oggetto di richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge Statale n. 47/85 e Legge Regionale n. 23/85 in data 28 luglio 1988 e con rilascio dello stesso nullaosta in sanatoria in data 5 novembre 1992. Lo stesso immobile, a oggi è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 135 del 11 agosto 2004 e relativa variante in corso d'opera Prot. n. 2510 dell'8 marzo 2005 per la "Costruzione di n. 3 appartamenti e ristrutturazione di una casa di civile abitazione", pratica edilizia originaria inizialmente a nome della Sig.ra **** Omissis **** e successivamente volturata alla Sig.ra **** Omissis **** in data 4 novembre 2004.

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.

Da una verifica effettuata raffrontando gli elaborati grafici attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile e le rilevazioni eseguite in sede di sopralluogo, si sono riscontrate delle difformità. Di conseguenza, l'immobile non ha una conformità urbanistica visto che lo stato di fatto non corrisponde con il progetto depositato negli archivi comunali, in quanto modificato e/o realizzato in maniera difforme al progetto presentato in comune.

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi e confrontando gli elaborati grafici acquisiti, le difformità edilizie riscontrate e da segnalare, sono le seguenti:

- 1) al piano terra, chiusura di una porzione della veranda, con conseguente aumento di volume; questo ha generato una forma della sagoma dell'immobile differente da quella indicata all'interno degli elaborati in concessione, oltre a occupare una superficie lorda maggiore di circa m² 16,50 per un'altezza rilevata interna di m 2,40 ca.;
- 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 (è stato ricavato un sottotetto non abitabile e lasciato allo stato grezzo);
- 3) al piano primo, realizzazione sulla veranda posta sul lato opposto a quello d'ingresso, un nuovo vano adibito a bagno con conseguente aumento di volume; anche in questo caso, l'intervento ha causato una forma della sagoma dell'immobile differente da quella in concessione, oltre a ricoprire una superficie lorda in aumento pari a circa m² 6,15 per un'altezza media rilevata interna di m 2,40 ca.

In merito al primo e terzo punto, in base a quanto stabilito dall'art. 12 L. 47/85 e così come sostituito dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 ed in relazione alle informazioni raccolte, tale abuso non risulta sanabile. Di fatto, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Per l'attività di ripristino e rimozione delle porzioni del fabbricato in abuso, il costo previsto, che verrà decurtato dal prezzo di stima, è stato quantificato redando un Computo Metrico Estimativo (vedasi allegato), stilato con l'ausilio del Prezzario Regionale delle OO.PP. del 2024. All'interno dello stesso computo citato, sono riportati anche gli oneri relativi al ripristino degli impianti rilevati e non funzionanti a seguito della loro manomissione. Pertanto, per tale attività l'importo complessivo è risultante è pari a € 32.427,97 (euro trentaduemilaquattrocentoventisette/97).

Altresì, in merito al secondo punto, la situazione è 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. Per la presentazione della pratica di autorizzazione, si determinano oneri professionali e spese per un importo pari a € 4.000,00 (euro quattromila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** – Casa di civile abitazione ubicato a San Teodoro (SS) - Via Nazionale, 44A (ex 60) - Località Straulas

Casa di civile abitazione monofamiliare di proprietà di **** Omissis **** disposta su due livelli, terra e primo, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via Nazionale, oltre a una quota pari a 1/5 del bene comune non censibile identificato come subalterno ●.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ●, Part. ●, Sub. ● Categoria ●

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

Valore di stima del bene: € 523.598,40

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe (stima sintetica monoparametrica del valore di mercato o, semplicemente, metodo comparativo diretto e/o sintetico). Tale procedimento, si basa sulla comparazione dei valori medi ed attuali del mercato di riferimento per costruzioni analoghe; questo è dovuto anche al fatto che il parametro di comparazione è un parametro tecnico e la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato, metro cubo, ecc.).

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) (Valori Anno 2024 Semestre 2), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie Immobiliari di San Teodoro (SS) e zone limitrofe, oltreché il portale del sito "borsinoimmobiliare.it", ecc.

In considerazione di queste dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione di tipo civile in uno stato conservativo definito normale, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quella presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario (PU) pari ad €/mq 2.400,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).

Tale valore è riconducibile al fatto che la zona SAN TEODORO CENTRO, per numero di annunci degli appartamenti in vendita attualmente presenti, è tra quelle più significative a San Teodoro (SS) essendo un'area molto attiva dal punto di vista immobiliare in quanto rappresenta circa il 17% di tutte le transazioni immobiliari della località. Tale valore è riconducibile al fatto che la zona Suaredda/La Traversa è una zona della città di San Teodoro e, distante circa 2,1 km dal centro, dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 3% di tutte le transazioni immobiliari di San Teodoro. Il prezzo medio di vendita in tale zona è di circa 2.735 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 3.375 €/m². La stima del prezzo è però basata su un numero esiguo (circa 33) di annunci, rendendo di conseguenza limitata l'affidabilità delle quotazioni. Infatti, il prezzo di vendita in zona è molto disomogeneo: nel 40% circa dei casi è inferiore a 1.515 €/m² o superiore a 4.345 €/m².

Ancora, in base ai dati ufficiali sulle compravendite dell'Agenzia delle Entrate riferiti all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) per il codice di zona D e posti in fascia considerata Periferica/LA TRAVERSA - SUAREDDA, i prezzi al m² per la tipologia edilizia abitazioni civili in uno stato conservativo definito normale, sono compresi tra un minimo di €/mq 2.400,00 (diconsi euro duemilaquattrocento/00) ed un massimo di €/mq 2.650,00 (diconsi euro duemilaseicentocinquanta/00).

Si fa presente che, questi ultimi, non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata. In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire.

Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato, è stato rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o altresì dei coefficienti correttivi del valore medio a nuovo.

Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di tipo medio in uno stato ottimo e ricadente in una fascia temporale di 21/40 anni, nonché dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali.

Considerato lo stato mediocre in cui risulta l'immobile, si è optato di utilizzare un coefficiente di correzione di età, qualità e stato di manutenzione pari a 0,65.

Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 2.400,00 \times 0,65 = \text{€/m}^2 1.560,00 \text{ (diconsi euro millecinquecentosessanta/00)}$$

Definito il prezzo unitario (PU) e, tenendo conto delle considerazioni fatte in precedenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 1.560,00 \times \text{m}^2 335,64 = \text{€ } 523.598,40$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore attuale individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) di € 523.598,40 (diconsi euro cinquecentoventitremilacinquecentonovantotto/40).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Casa di civile abitazione San Teodoro (SS) - Via Nazionale, 44A (ex 60) - Località Straulas	335,64 mq	1.560,00 €/mq	€ 523.598,40	100,00%	€ 523.598,40
Valore di stima:					€ 523.598,40

Valore di stima: € 523.598,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Altro (oneri per ripristino dello stato dei luoghi)	32427,97	€
abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale)	5,00	%

Valore finale di stima: € 460.000,00

Al valore di stima, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- € 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00), oneri di regolarizzazione catastale per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica catastale di variazione;
- € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00), oneri di regolarizzazione urbanistica per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica edilizia;
- € 32.427,97 (euro trentaduemilaquattrocentoventisette/97), oneri per il ripristino dello stato dei luoghi;
- € 26.179,92 (diconsi euro ventiseimilacentosettantanove/92), abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito in sede di ordinato e regolare sopralluogo.

Pertanto, il valore finale di stima per tale compendio immobiliare è pari a € 459.790,51 che in cifra tonda si determina pari a € 460.000,00 (diconsi euro quattrocentosessantamila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile pignorato risulta provvisto di un attestato di prestazione energetica scaduto (APE), pertanto, in ragione della situazione attuale e variata dello stesso, si è provveduto a redigerne una nuova (vedasi allegato), evidenziando che la stessa è comprensiva anche delle parti rilevate in abuso 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 31/12/2026. 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.

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 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Porcu Marco

PORCU MARCO
ORDINE ARCHITETTI PPC
PROV.
NUORO-E-OGIASTRA
architetto iunior



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti (Aggiornamento al 24/06/2025)
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale (Aggiornamento al 27/06/2025)
- 3) Fotografie esterne ed interne e planimetria attuale del bene (Aggiornamento al 27/06/2025)
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate (Aggiornamento al 27/06/2025)
- 5) Autorizzazione/Concessione edilizia (Aggiornamento al 27/06/2025)
- 6) Computo Metrico Estimativo delle opere abusive (Aggiornamento al 27/06/2025)
- 7) Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 27/06/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

→ **Bene N° 1** – Casa di civile abitazione ubicato a San Teodoro (SS) - Via Nazionale, 44A (ex 60) - Località Straulas

Casa di civile abitazione monofamiliare di proprietà di **** Omissis **** disposta su due livelli, terra e primo, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via Nazionale, oltre a una quota pari a 1/5 del bene comune non censibile identificato come subalterno ●

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ●, Part. ●, Sub. ● Categoria ●

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica BF - zona di completamento edilizio delle frazioni, così come attualmente previsto dal Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

Prezzo base d'asta: € 460.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 460.000,00

Bene N° 1 – Casa di civile abitazione			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Via Nazionale, 44A (ex 60) - Località Straulas		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ● Part. ● Sub. ● Categoria ●	Superficie	335,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre. Tale situazione, rispetto a quella originaria e riscontrata nell'anno 2015, è dovuta alla manomissione da parte del debitore di parti dell'abitazione, quali: - taglio della ringhiera della scala; - impianto elettrico manomesso e non funzionante a causa della rimozione del quadro e gran parte della linea elettrica, comprese scatole di derivazione e placche prese; - impianto termico manomesso e non funzionante a causa della rimozione della caldaia e dei terminali in alluminio; - impianto di condizionamento manomesso e non funzionante a causa della rimozione della pompa di calore e di vari split; - sistema di oscuramento delle persiane al piano primo manomesse e rimosse. Inoltre, si segnala la mancata posa della pavimentazione esterna e del muretto della veranda posta al piano primo.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione monofamiliare di proprietà di **** Omissis **** disposta su due livelli, terra e primo, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via Nazionale, oltre a una quota pari a 1/5 del bene comune non censibile identificato come subalterno ●.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		