

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

In data 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Biscu Sofia, con studio in Via Eugenio Montale, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email geom.sofia.biscu@gmail.com, PEC sofia.biscu@geopec.it, Tel. 0784 1945516, Fax 0784 1945516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. La Suaredda di sutta, piano 1

Il bene Immobile oggetto di valutazione è un appartamento ad uso civile abitazione con annesso posto auto scoperto, sito nel territorio del Comune di San Teodoro (SS) in località "La Suaredda di sutta", e più precisamente all'interno dell'insediamento residenziale a carattere prettamente turistico-estivo, denominato condominio "I Fenicotteri 2".

San Teodoro, stante la nota amenità di meta turistica, riconosciuta a livello nazionale ed anche internazionale, presenta un'economia basata principalmente sul turismo estivo balneare e risulta maggiormente popolata nei mesi tra aprile ed ottobre.

Il villaggio di "La Suaredda di sutta" si sviluppa lungo la S.S. 125 Orientale Sarda, anche denominata via Nazionale, che seppur edificato in posizione marginale rispetto al centro abitato di San Teodoro è ben servito; si trovano infatti i servizi principali quali farmacie, negozi di generi alimentari, attività di ristorazione e affini (ristoranti, pizzerie, gastronomie) nonché bar e pasticcerie, parafarmacia, distributore di carburanti e merceologia varia.

Il residence, e quindi le abitazioni ivi edificate, sono state realizzate a blocchi plurifamiliari, dotati di ampi giardini pertinenziali e non, sui quali ogni abitazione ne ha l'affaccio.

Nel particolare, l'appartamento oggetto della presente valutazione risulta essere finito in ogni suo elemento costitutivo e dotato di un posto auto esclusivo in area comune.

Allo stesso vi si accede attraverso una scala esterna che dall'area condominiale conduce al piano.

Esso è realizzato in posizione di caposchiera e in aderenza con altre unità immobiliari, circondato da aree a giardino con prato verde, da marciapiedi pavimentati e da viabilità interna al condominio.

Al suo interno si compone in un ampio locale avente la funzione di ingresso con zona pranzo e angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno e un servizio igienico.

La zona giorno è dotata di una piccola veranda, originariamente scoperta, oggi chiusa lateralmente a vetri, con copertura lignea completata da fogli di ondulina di materiale plastico; medesima copertura si rinviene nel pianerottolo di ingresso.

La camera da letto matrimoniale è invece dotata di un piccolo balconcino di rilevanza prettamente estetica e architettonica poichè, per dimensione e conformazione, risulta utile esclusivamente all' affaccio.



Gli impianti, risultano essere tutti funzionanti.

L'elettrico dotato di regolare utenza intestata all'occupante, nella persona di **** Omissis ****.

L'idrico fognario dotato di regolare utenza comune a più, intestata al condominio.

Il termico è del tipo a pompe di calore aria/aria, dotato di numero quattro macchine interne installate, due nelle camere da letto, una nel vano cucina/soggiorno e una nella veranda poichè oggi, detto ambiente, è divenuto a tutti gli effetti un vano.

L'acqua calda sanitaria (acs) è prodotta da un boyler elettrico installato nel servizio igienico.

Tutti gli ambienti risultano finiti ed abitabili e non si rinvencono problematiche strutturali o fenomeni da infiltrazione degni di nota o che non possano risolversi se non con interventi edili di manutenzione ordinaria.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. La Suaredda di sutta, piano 1

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)

CONFINI

L'appartamento è sito al piano primo di un blocco immobiliare facente parte del residence "I Fenicotteri 2" e confina a lato ovest con il subalterno 8 mentre, stante la posizione di caposchiaera, presenta gli altri lati liberi; confina anche con il sottostante subalterno 6, sistemato al piano terra, con il quale hanno il solaio di interpiano in comune.

Detto blocco è catastalmente censito al catasto fabbricati del Comune Censuario di San Teodoro al foglio 16, particella 1072, la quale comprende non solo l'ingombro del costruito blocco "B" ma anche la superficie

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'aera circostante e condominiale, destinata a corti e camminamenti del residence.

A l'arga scala, la particella 1072 confina a nord-ovest con altre particelle costituenti il residence ovvero particelle 685, 1033, 971, 863 e 684; a sud con le particelle 585, 586 e 589 ed infine ad est con la Strada Statale 125 Orientale Sarda, identificata anche come via Nazionale, che attraversando il centro abitato di San Teodoro prosegue e conduce, in direzione nord, ad Olbia.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,15 mq	78,20 mq	1	78,20 mq	2,90 m	1
Balcone coperto	11,40 mq	11,40 mq	0,80	4,56 mq	0,00 m	1
Pianerottolo d'ingresso	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				96,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1996 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1072, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 13/09/1996 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1072, Sub. 9 Categoria C1 Cl.10 Rendita € 85,83 Piano 1
Dal 14/02/1997 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1072, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 340,86 Piano 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
5 di 15

Dal 10/10/2008 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1072, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 340,86 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli 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
	16	1072	9		A2	7	4 vani	92 mq	340,86 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

"L'uso perpetuo ed esclusivo del posto auto" "ubicato tra gli spazi condominiali" è dichiarata nell'atto di compravendita stipulato in data 07.11.2001 R.Gen. 12519 R.Part. 10247, con la quale la signora **** Omissis **** acquista il bene che poi perviene alla parte eseguita in forza di Successione per Causa di Morte e relativa Accettazione Tacita di Eredità con beneficio di inventario.

In atto si fa riferimento ad uno stallo identificato con lo stesso numero di subalterno dell'appartamento, non è però stato possibile alla scrivente individuarlo sui luoghi poichè non vi è alcuna indicazione o segnaletica orizzontale in merito.

Diversamente lo si evince dalla documentazione prodotta dal Condominio (verbale 1998 con ratifica assegnazione parcheggi) a seguito di formale richiesta avanzata dalla scrivente e che si allega.

PATTI

Dalla documentazione reperita presso i PP.UU. non si evince alcun patto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato conservativo buono, ovvero non presenta lesioni strutturali, ne fenomeni infiltrativi degni di nota.

PARTI COMUNI

"La quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero complesso" è dichiarata nell'atto di compravendita stipulato in data 07.11.2001 R.Gen. 12519 R.Part. 10247, con la quale la signora **** Omissis **** acquista il bene che poi perviene alla parte eseguita in forza di Successione per Causa di Morte e relativa Accettazione Tacita di Eredità con beneficio di inventario, nonché "dal regolamento di condominio del complesso stesso, che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato ad altro atto ... registrato a Tempio Pausania il 13.10.1994 al n.2741...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso i PP.UU. non si evince alcun censo, livello, uso civico o servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero condominio è stato progettualmente pensato con forte caratterizzazione dell'architettura sarda, articolato in corpi di fabbrica disposti a "borgo", con ampi spazi centrali sistemati a prato ove trovano dimora alberi e arbusti di macchia mediterranea.

Tra i corpi di fabbrica sono stati realizzati dei varchi che permettono l'attraversamento pedonale e l'avvicinamento alle abitazioni da ogni punto.

Nella parte bassa del lotto sono anche presenti, tracciati con segnaletica orizzontale, i parcheggi destinati ai condomini.

Le caratteristiche strutturali e i materiali utilizzati sono evincibili in parte a vista, ma più precisamente dalla lettura della Relazione Tecnica allegata alla Concessione Edilizia madre del 1996, ovvero:

Le strutture verticali sono previste in monoblocco di laterizio pesante e pietra;

Le strutture orizzontali, solai sia orizzontali che obliqui, saranno del tipo misto in travetti e pignatte con sovrastante caldana;

Le fondazioni dei fabbricati saranno del tipo continuo in cemento armato;

...

Le rampe delle scale avranno struttura portante in cemento armato, i rivestimenti dei gradini realizzati in mattonella di cotto, oppure in legno duro, oppure in lastre di granito rustico;

Nelle murature esterne, nelle parti in cui verrà posizionata la pietra si utilizzeranno all'interno blocchetti da cm 20 in modo da permettere una intercapedine coibentata dove è previsto l'alloggiamento delle colonne degli impianti e degli scarichi dei bagni;

Le coperture a tetto con coppi del tipo vecchio saranno realizzate in cemento armato o legno portante con inserimento di terrazze opportunamente coibentate;

Le facciate saranno in pietra faccia vista, in parte intonacate con malta fine di calce spenta e pozzolana su rinzaffi in malta cementizia applicata senza registri in modo da ottenere superfici irregolari. Le tinteggiature saranno a tre mani in latte di calce con fissativo e terre ossidate con colorazione a pastello. Inserimenti di trachite formeranno stipiti o architravi di porte e finestre, inserimenti di granito e tufo caratterizzeranno colonnati e porticati esterni;

Tutte le parti esposte a umidità da risalita di infiltrazione o meteorica saranno opportunamente

impermeabilizzate come anche il pavimento dei bagni. Nelle intercapedini, nelle coperture e nei terrazzi coprenti vani abitati saranno posti pannelli coibenti di polistirolo espanso;

Soggiorni e camere verranno pavimentati in piastrelle di cotto o altre piastrelle simili di vari formati, nel particolare il bene oggetto di valutazione presenta una mattonella in gres porcellanato di colore acqua marina e di formato 30 x 30 posato a 45 gradi. Cucine e bagni in ceramica smaltata monocoloro della dimensione di cm 20 x 20 e 10 x 10 con colori simili al rivestimento delle pareti.

Terrazze e porticati in cotto oppure in mattonato di ottima qualità o in granito alternati a formare campiture o disegni.

Soglie esterne, copertine e davanzali in granito rustico di vario spessore. Soglie interne in granito levigato o in legno di castagno.

Ringhiere e parapetti, dove non saranno realizzati in muratura piena sono previsti in ferro battuto verniciato a smalto.

Le finestre e le persiane in legno meranti con cerniere e maniglie in bronzo, e vetrocamera; alcune finestre saranno protette da grate, alcune altre saranno scorrevoli.

Le porte interne, così come il portoncino caposcala saranno in legno massiccio di varie essenze.

Gli impianti elettrici realizzati in conformità alle norme CEI vigenti all'epoca di realizzazione;

L'impianto di smaltimento liquami è costituito da due reti separate per acque bianche e nere, con immissione finale nella rete fognaria pubblica, previo pretrattamento biologico dei liquami.

Il tutto così come lo si rinviene, ad eccezione dei sottoservizi e di quanto non rinvenibile o accertabile dalle indagini condotte a vista.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'accesso all'immobile è stato garantito dai signori **** Omissis **** dichiaratisi occupanti privi di titolo, seppur ivi residenti.

A conferma dello stato di occupazione è stato rilasciato formale riscontro dall'Ufficio Competente dell'Agenzia delle Entrate che, per detto immobile dichiara l'assenza di contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2001 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Giuliani	07/11/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR.II. Nuoro	12519	10247	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2008 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Nuoro	08/03/2021	2185	1725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/10/2020 al 10/10/2024	**** Omissis ****	accettazione di eredità con beneficio di inventario	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Nuoro	01/10/2020			8422	6741
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 20/12/2022
Reg. gen. 14704 - Reg. part. 1430
Importo: € 26.133,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Nuoro il 20/12/2022
Reg. gen. 14705 - Reg. part. 1431
Importo: € 65.300,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Nuoro il 21/10/2010
Reg. gen. 11579 - Reg. part. 7793
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Nuoro il 10/05/2012
Reg. gen. 4249 - Reg. part. 3507
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'insediamento turistico, sin dall'epoca di progettazione e realizzazione, così come in epoca contemporanea, è inserito all'interno della Zona Territoriale Omogenea B1 (Bf), ovvero zona di completamento edilizio delle frazioni del Piano di Fabbricazione di San Teodoro, meglio regolamentata dall'art. 9 - ZONIZZAZIONE : NORME PARTICOLARI DI ZONA E SOTTOZONA delle Norme di Attuazione ultime.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

L'appartamento oggetto di valutazione è stato realizzato in conformità alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.117 del 20.10.1994 per la "costruzione case civile abitazione - corpo B" per la quale era già stato rilasciato il Nulla Osta da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. n. 3953 del 08.04.1993;
- Concessione Edilizia n.85 del 13.09.1996 per "variante in corso d'opera - corpo B" per la quale era già stato rilasciato il Nulla Osta da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. n. 1791 del 06.05.1996;
- Certificato di Abitabilità rif. pratica n.85/96 del 10.06.1996 per le unità abitative del fg 16 particella 1072 subalterni da 1 a 9. Il rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità dell'impianto elettrico, si evince dalla lettura del suddetto documento.

Le misurazioni metriche effettuate in sede di accesso sui luoghi, nonché le indagini visive condotte, accertabili anche dalle riprese fotografiche effettuate, poste tutte a confronto con la suddetta documentazione urbanistica, hanno rilevato alcune discrasie da attenzionarsi ai fini della regolarità del costruito.

Più precisamente è emerso che il rilievo metrico effettuato, e di poi trasfuso graficamente con i software in uso alla scrivente professionista, sovrapposto alla pianta di progetto approvato, rileva delle difformità di ingombro; detta differenza di superficie, è da considerarsi sanata e/o sanabile poichè rientrante nel 2% della tolleranza consentita.

Diversamente si rileva per quanto riguarda la terrazza, che si rinviene di diversa conformazione seppur simile rispetto a quanto progettato e approvato, e con una piccola maggiorazione superficiale. La stessa è inoltre stata illegittimamente chiusa su tutti i lati con degli infissi, e a soffitto con una struttura mista di legno e copertura in materiale plastico, tanto da subire una sostanziale trasformazione da superficie scoperta a un vero e proprio vano abitabile.

La medesima copertura in materiale plastico e struttura metallica la si rileva nel pianerottolo di ingresso.

Le opere riguardanti l'ampliamento della terrazza pari a mq 2,00, nonché le coperture realizzate sia sulla stessa che sul pianerottolo d'ingresso, posso essere regolarizzate previa presentazione di una pratica urbanistica di Accertamento di Conformità, con procedimento in conferenza di servizi, e previo pagamento degli oneri di istruttoria dovuti all' ufficio tecnico, della doppia sanzione amministrativa (settore Urbanistica e Ufficio Tutela) nonché dell'onorario da corrispondere al tecnico professionista; il tutto per un costo da sostenersi stimato pari a € 3.500,00.

Invece, l'opera riguardante la chiusura a vetri, che di fatto trasforma una terrazza in un vero e proprio vano, è da considerarsi insanabile. A tal proposito è necessario il ripristino dei luoghi, raggiungibile con l'asportazione degli infissi e il relativo conferimento dei materiali da risulta a discarica autorizzata; il tutto per un costo da sostenersi stimato pari a € 1.200,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 8.716,50

L'immobile, meglio identificato come interno B9, possiede una quota di millesimi pari a 23,12 (vedasi riparto consuntivo e preventivo 2024 - allegato).

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

- debito consuntivo alla data del 31 maggio 2024 pari a € 9.139,99 da cui detrarre € 1.500,00 versati successivamente dagli attuali occupanti perivi di titolo già menzionati, ovvero pari a € 7.639,99
- rata bilancio consuntivo e preventivo 2024 pari a € 1.076,51

Il tutto per un importo complessivo di € 8.716,50.

Il tutto evincibile dalla situazione debitoria fornita alla scrivente da parte del Condominio e per la quale gli attuali occupanti con scrittura privata di transazione contratta tra gli stessi e l'attuale Amministratore **** Omissis **** in data 03.03.2022, in virtù della stessa convengono e stipulano quanto segue:

***** Omissis ****

- dall'anno 2016 conducono in locazione l'appartamento...
- hanno preso atto del mancato pagamento delle quote condominiali...per l'importo complessivo di € 10.006,22...
- intendono accollarsi il debito maturato su detto appartamento...
- s'impegnano al versamento minimo annuale di € 2.000....
- riconoscono come dovuta la somma € 10.006,22, incluse le rate di cui al preventivo per l'anno di gestione 2021/2022, con la maggiorazione del 3% annuo alla data di ciascuna scadenza;##

Si allegano in copia, il Regolamento Condominiale, le quote millesimali, la dichiarazione della situazione debitoria, e la scrittura privata di transazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. La Suaredda di sutta, piano 1
Il bene Immobile oggetto di valutazione è un appartamento ad uso civile abitazione con annesso posto auto scoperto, sito nel territorio del Comune di San Teodoro (SS) in località "La Suaredda di sutta", e più precisamente all'interno dell'insediamento residenziale a carattere prettamente turistico-estivo, denominato condominio "I Fenicotteri 2". San Teodoro, stante la nota amenità di meta turistica, riconosciuta a livello nazionale ed anche internazionale, presenta un'economia basata principalmente sul turismo estivo balneare e risulta maggiormente popolata nei mesi tra aprile ed ottobre. Il villaggio di "La Suaredda di sutta" si sviluppa lungo la S.S. 125 Orientale Sarda, anche denominata via Nazionale, che seppur edificato in posizione marginale rispetto al centro abitato di San Teodoro è ben servito; si trovano infatti i servizi principali quali farmacie, negozi di generi alimentari, attività di ristorazione e affini (ristoranti, pizzerie, gastronomie) nonché bar e pasticcerie, parafarmacia, distributore di carburanti e merceologia varia. Il residence, e quindi le abitazioni ivi edificate, sono state realizzate a blocchi plurifamiliari, dotati di ampi giardini pertinenziali e non, sui quali ogni abitazione ne ha l'affaccio. Nel particolare, l'appartamento oggetto della presente valutazione risulta essere finito in ogni suo elemento costitutivo e dotato di un posto auto esclusivo in area comune. Allo stesso vi si accede attraverso una scala esterna che dall'area condominiale conduce al piano. Esso è realizzato in posizione di caposchiera e in aderenza con altre unità immobiliari, circondato da aree a giardino con prato verde, da marciapiedi pavimentati e da viabilità interna al condominio. Al suo interno si compone in un ampio locale avente la funzione di ingresso con zona pranzo e angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno e un servizio igienico. La zona giorno è dotata di una piccola veranda, originariamente scoperta, oggi chiusa lateralmente a vetri, con copertura lignea completata da fogli di ondulina di materiale plastico; medesima copertura si rinviene nel pianerottolo di ingresso. La camera da letto matrimoniale è invece dotata di un piccolo balconcino di rilevanza prettamente estetica e architettonica poichè, per dimensione e conformazione, risulta utile esclusivamente all'affaccio. Gli impianti, risultano essere tutti funzionanti. L'elettrico dotato di regolare utenza intestata all'occupante, nella persona di **** Omissis ****. L'idrico fognario dotato di regolare utenza comune a più, intestata al condominio. Il termico è del tipo a pompe di calore aria/aria, dotato di numero quattro macchine interne installate, due nelle camere da letto, una nel vano cucina/soggiorno e una nella veranda poichè oggi, detto ambiente, è divenuto a tutti gli effetti un vano. L'acqua calda sanitaria (acs) è prodotta da un boiler elettrico installato nel servizio igienico. Tutti gli ambienti risultano finiti ed abitabili e non si rinvencono problematiche strutturali o fenomeni da infiltrazione degni di nota o che non possano risolversi se non con interventi edili di manutenzione ordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1072, Sub. 9, Categoria A2Valore di stima del bene: € 150.000,00
La valutazione del bene pone alla base le assunzioni tecniche e amministrative riferite alla documentazione reperita presso gli archivi tecnici del Comune di appartenenza (12 settembre), presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (catasto e conservatoria), escludendo quanto non esplicitamente richiesto, fatte salve quindi le verifiche strutturali, ambientali, impiantistiche e fiscali-bancarie.

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



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

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

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

Ovvero :

Comparabile D -

Compravendita immobile sito in San Teodoro, al foglio 16 particella 1034, subalterno 4, categorie A2/7 , vani 4 di mq 77,00, rendita pari a € 340,86.
Anno di stipula 06/2023, prezzo € 158.000,00.

**** Omissis ****

Comparabile F -

Compravendita immobile sito in San Teodoro, al foglio 16 particella 707, subalterno 12, categorie A2/9 , vani 5 di mq 76,00, rendita pari a € 593,93.
Anno di stipula 10/2023, prezzo € 180.000,00.

**** Omissis ****

Comparabile E -

Compravendita immobile sito in San Teodoro, al foglio 16 particella 1072, subalterno 3, facente parte del medesimo condominio "I Fenicotteri 2", categorie A2/7 , vani 4 di mq 75,00, rendita pari a € 340,86.
Anno di stipula 05/2023, prezzo € 139.736,09.

**** Omissis ****

Le consistenze da porre alla base della comparazione con il Subjet (bene oggetto di valutazione) sono state calcolate dalla scrivente attraverso la ricostruzione grafica delle planimetrie degli appartamenti (comparabili D, E, F), richieste e rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Territorio), al fine di poter desumere la superficie commerciale principale, differenziandola da quella relativa alle aree scoperte (balconi, terrazze, corti); dato che, diversamente, la superficie indicata in visura non consente di conoscere e se utilizzata, avrebbe variato e viziato la comparazione e quindi la valutazione.

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

Le differenze dicotomiche, quali corte e posto auto, saranno valutate enumerando il dato e differenziandolo dai beni comparabili osservati, in virtù dell'applicazione del metodo di stima ai sensi della Norma UNI 11588:2014.

Gli indici mercantili, ed in particolare quelli applicati per le aree scoperte, evidentemente superiori a quelli applicati per le valutazioni di immobili non facenti parte delle zone costiere, apprezzano le amenità dei luoghi e ne corrispondono il giusto valore.

La risultante emersa, calcolata in virtù delle norme UNI 11558:2014, e considerate le irregolarità urbanistiche di cui l'immobile è viziato, ha portato a determinare un valore univoco pari €/mq 1687,32 da applicarsi alla superficie commerciale così come quantificata.

Da qui:

Valore di Mercato € 1687,32 x Sup. Comm mq 96,01 =
€ 162.000,00.

A fronte della situazione debitoria certificata a favore del Condominio, dal Valore di Mercato deve essere detratta la somma dovuta pari a € 8716,50 (vedasi allegato), restando tale somma a carico dell'aggiudicatario.

Altresì è necessario detrarre il costo economico da sostenersi al fine di conseguire la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare, stimata in € 4.700,00.

A tal fine, l'immobile deve essere posto in vendita per un importo pari a
€ 162.000,00 - € 8.716,50 - € 4.700,00 = € 148.583,50,00,
ovvero pari a € 150.000,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - Loc. La Suaredda di sutta, piano 1	96,01 mq	156.233.726,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
				Valore di stima:	€ 150.000,00

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

Nuoro, li 28/10/2024

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