

14
12

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA N°. 19/13 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Titolarietà	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Patti	5
Condizioni.....	5
Parti Comuni	5
Servitù.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 19/2013 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 655.000,00	13

INCARICO

In data 12/01/2015, 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. 393 0442541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Lapi Maria Cristina presso il Tribunale di Nuoro.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Teodoro (OT) - Via Nazionale, 60 - Località Straulas

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di Leonilde Mastrangelo disposto su due piani fuori terra, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via nazionale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Funtanaccia, a sud con il mappale 706, ad ovest con un complesso immobiliare a schiera e ad est con la strada statale SS n. 125 (nota come via Nazionale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,60 mq	138,35 mq	1,00	138,35 mq	3,10 m	Terra
Abitazione	92,26 mq	121,92 mq	1,00	121,92 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	2,52 mq	2,52 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Terra
Veranda	51,33 mq	51,33 mq	0,95	48,76 mq	3,10 m	Terra
Balcone scoperto	2,93 mq	2,93 mq	0,25	0,73 mq	0,00 m	Primo

Terrazza	42,42 mq	42,42 mq	0,25	10,61 mq	0,00 m	Primo
Veranda	11,74 mq	11,74 mq	0,55	11,15 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				332,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				332,15 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 semi-periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque raggiunto dai principali servizi quali acqua, luce, telefono, ecc.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	8	1		A2	7	9,5		009,55	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali acquisite in data 26 marzo 2015 presso l'Agenzia dell'Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Nuoro e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, seconda comma, c.p.c. e consegnata la scheda riassuntiva presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Nuoro in data 26 marzo 2015.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno martedì 24 marzo 2015 alle ore 9,30 e successive, con ritrovo delle parti direttamente sul luogo oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di raccomandata A.R. e spedita personalmente all'indirizzo risultante agli atti sia al creditore procedente sia al debitore esecutato.

Le stesse operazioni peritali, in accordo con la parte debitrice, venivano spostate e pertanto rinviate alla data 30 marzo 2015 alle ore 9,30 e successive.

Al sopralluogo presenziava un rappresentante del debitore esecutato, precisamente il Sig. [REDACTED] (coniuge della parte esecutata), facilitando così l'accesso all'immobile.

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

PATTI

Attualmente l'immobile è in possesso del debitore esecutato, la Sig. ra [REDACTED], in qualità di proprietario. Pertanto, lo stesso non risulta essere al momento libero e nella piena disponibilità del creditore precedente.

CONDIZIONI

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.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è una casa unifamiliare ristrutturata di tipo residenziale, distribuita su due livelli, piano terra e piano primo, ubicato in prossimità dell'abitato appartenente al Comune di San Teodoro (OT) in località Straula e prospiciente la strada statale SS n. 125 (nota come via Nazionale).

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

L'accesso principale all'abitazione si ha per mezzo di una scalinata prospiciente la strada statale SS n. 125 e ricadente nel lotto sopra menzionato, che sbarca su una veranda rifinita con pavimentazione in clinker e copertura piana in latero-cemento debitamente completata con i pilastri e parte delle pareti opportunamente sia intonacate a civile per esterni che rivestite con pietra da campo; lo stesso dicasi per l'ingresso carraio esistente, che altro non è che una rampa di accesso realizzata in massetto di cls.

La struttura dell'immobile è di tipo misto: la pareti portanti del piano terra sono realizzate con blocchi di granito e pietra, mentre quelle del piano primo con un doppio blocco in cls e opportuna intercapedine

d'aria, i solai in latero-cemento e la copertura, compiuta a due falde con orditura di travi e travetti in legno e tavole di completamento, opportunamente finita ed impermeabilizzata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non altrettanto si può dire per l'esterno dove, ad esclusione delle due verande poste al piano terra e dell'ingresso prospiciente la strada statale SS n. 125, non risultano completate le varie finiture quali tinteggiature, pavimenti, ecc.

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

dal coniuge

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 08/05/2015, 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 BHW Bausparkasse AG S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Vincenzo Pistilli
Data: 06/07/2004
N° repertorio: 59404
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 21/11/2012
Reg. gen. 10614 - Reg. part. 954
Importo: € 3.212,25
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice di Pace di Lucca
Data: 06/07/2012
N° repertorio: 6340

Trascrizioni

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



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'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro, 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 [REDACTED] successivamente volturata alla Sig. ra [REDACTED] in data 5 novembre 2004.

Raffrontando gli elaborati grafici attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile e le rilevazioni eseguite in sede di sopralluogo, si rilevano delle difformità sia edilizie che catastali. Di conseguenza, ad oggi l'immobile non può avere 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 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 indicata come veranda negli atti progettuali e ufficiali acquisiti;
- 2) al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni e la constatazione che il solaio sovrastante e di chiusura del piano primo, sarebbe dovuto risultare inclinato (solaio di copertura e/o tetto) e non piano, oltretutto il successivo sottotetto ricavato e lasciato a grezzo.



La chiusura di parte della veranda, ha generato una forma della sagoma dell'immobile differente da quella prevista dalla concessione edilizia rilasciata, oltreché una superficie lorda maggiore di circa m² 16,50 per un'altezza rilevata interna di circa m 2,40 rispetto a quella prevista negli elaborati stessi.

In base a quanto stabilito dall'art. 12 L. 47/85 così come sostituito dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 ed in relazione alle informazioni raccolte, tale abuso non risulta sanabile; ne conviene che, l'aggiudicatario al quale viene trasferito l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività, che verrà decurtato dal prezzo di stima, è stato quantificato redando un Computo Metrico Estimativo (vedi allegato), stilato con l'utilizzo del Prezzario Regionale delle OO.PP. del 2009. L'importo complessivo risultante per il ripristino dei luoghi e, quindi, necessari per la rimozione della parte abusiva, sono risultati pari a € 4.014,66 (euro quattromilaquattordici/66).

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

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

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

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 di mercato, 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 - Appartamento ubicato a San Teodoro (OT) - Via Nazionale, 60 - Località Straulas
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di ██████████ disposto su due piani terra, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n. 125, nota anche come via nazionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 8, Sub. 1. Categoria A2. Valore di stima del bene: € 664.300,00

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

In considerazione di dovute analisi, dove si evidenzia che in un normale stato conservativo e di vendita per le abitazioni indipendenti di carattere residenziale facenti parte del Comune di San Teodoro e delle frazioni limitrofe si attribuisce un prezzo variabile tra €/m² 2.400,00 ed €/m² 2.600,00, si è ritenuto congruo stabilire un valore medio di vendita degli immobili, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quello in esame, un prezzo unitario pari ad €/m² 2.500,00.

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

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

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (OT) - Via Nazionale, 60 - Località Stravalar	332,15 mq	2.000,00 €/mq	€ 664.300,00	100,00	€ 664.300,00
Totale lotto:					€ 664.300,00

Valore di stima: € 664.300,00

Deprezzamento del 1,40 %

Valore finale di stima: € 655.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tale deprezzamento è dovuto agli oneri ricavati e necessari alla regolarizzazione dell'immobile: tali oneri sono relativi alla demolizione delle parti in opera abusive per il ripristino dei luoghi pari ad € € 4.014,66 (euro quattromilaquattordici/66), quelli necessari alla redazione e presentazione della pratica di autorizzazione edilizia e di asseveramento di opere interne e agibilità pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00), e gli onorari per la redazione e presentazione della pratica di variazione catastale planimetrica (Docfa) pari ad € 1.200,00 (euro milleduecento/00).

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile pignorato risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

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

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

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

Nuoro, li 20/05/2015

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

Architetto Junior Porcu Marco

