

TRIBUNALE DI NUORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 08/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



In data 01/09/2021, il sottoscritto Ing. Cadoni Alessandro, con studio in Via Ugo La Malfa 60 - 08100 - Nuoro (NU), email alessandrocadoni@libero.it, PEC alessandro.cadoni@ingpec.eu, Tel. 3471640788, Fax 0784 1830347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Unità N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) -
- **Unità N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) -
- **Unità N° 3** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) -
- **Unità N° 4** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) -

Al fine della vendita e in virtù del fatto che il subalterno 3 è già stato frazionato dall'esecutato e suddiviso in due unità indipendenti, si è proceduto alla creazione di 4 lotti di vendita, ognuno dei quali è composto da un'appartamento e da una porzione di giardino, come meglio precisato successivamente.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO T



Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 200 mq. La superficie netta interna è di circa 54.3 mq mentre quella lorda è di 65.7 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente (lotto 2, bene 2) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq.

L'altezza interna è pari a 2,57m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO T

Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 237.24 mq. La superficie netta interna è di circa 50.1 mq mentre quella lorda è di 60.80 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente sub 4 (lotto 1, bene 1) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq.

L'altezza interna è pari a 2,57m.

L'altezza indicata nella planimetria catastale è errata in quanto non è di 2,70m ma 2,57m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO 1

Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) -
PIANO 1**

Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) -

Completare la descrizione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) -** piano T

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:

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

il bene oggetto di stima confina con mappale e con il subalterno 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,34 mq	65,68 mq	1,00	65,68 mq	2,57 m	terra
Giardino	231,98 mq	231,98 mq	0,20	46,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				112,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della vendita il giardino che circonda l'intero edificio è stato suddiviso in 6 lotti:

Giardino 1: sito a ovest con superficie di circa 200.22 mq ad uso esclusivo del lotto 1 al piano terra.

Giardino 2: sito a nord-est con superficie di circa 237.24 mq ad uso esclusivo del lotto 2 al piano terra.

Giardino 3: si trova ad est con superficie di circa 481.3 mq; è ad uso esclusivo del lotto 3 composto dal bene 4 (garage) e dall'appartamento soprastante (bene 3).

Giardino 4: sito a sud con superficie pari a 40.15 mq per l'accesso indipendente al lotto 4, ovvero all'appartamento al primo piano.

Giardino 5: sito a nord-ovest con superficie pari a 63.52 in comproprietà tra i lotti 1 e 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2007 al 19/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. Part. , Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. 2,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 251,77 Piano T

Dalla visura catastale non è possibile desumere gli intestati del bene antecedenti al 2007.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
			4		A2	8	2,5	60 mq	251,77 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria corrisponde al reale.

L'altezza indicata nell'elaborato è errata in quanto non è pari a 2,70m ma 2,57m.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono. Sono presenti gli impianti e le finiture.

PARTI COMUNI

Il lotto 1, bene 1 (appartamento A) condivide con il lotto 2, bene 2 (appartamento B) il giardino 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 200 mq. La superficie netta interna è di circa 54.3 mq mentre quella lorda è di 65.7 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente (lotto 2, bene 2) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq.

L'altezza interna è pari a 2,57m.

Le fondazioni sono di tipo continuo. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato esternamente.

I solai sono in laterocemento.

Le pareti perimetrali e interne sono in blocchi di calcestruzzo

La pavimentazione interna è suddivisa in due zone sfalsate in altezza di circa 20 cm. La finitura è al rustico.

Gli infissi sono in pvc con doppio vetro.

Le finiture sono di qualità buona.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico che non si sono potuti testare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GASBARRI FRANCESCO	19/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	05/12/2007		
		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 variata;



- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 05/12/2007
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 750.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il 15/03/2021
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio , mappale . Il fabbricato è censito al NCEU al foglio mappale sub 4

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.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia C.E. n.161/78, sanato con C.E. n.46 del 04/05/1998 e sottoposto a condono edilizio 2004 con protocollo n.3515 del 09/12/2004 per il quale non è stata ancora rilasciata la concessione. Presso il Comune di San Teodoro sono state avviate una pratica di condono edilizio (326/2003) 439-440 del 2004 e una pratica di "progetto per la ristrutturazione di un fabbricato" n 4379 del 31/03/2008 non ancora concluse.



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - , piano T

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:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

il bene oggetto di stima confina con mappale e con i subalterni 4 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,09 mq	60,80 mq	1,00	60,80 mq	2,57 m	Terra
Giardino quota parte	31,76 mq	31,76 mq	0,20	6,35 mq	0,00 m	Terra
Giardino uso esclusivo	237,24 mq	237,24 mq	0,20	47,45 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				114,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della vendita il giardino che circonda l'intero edificio è stato suddiviso in 6 lotti:

Giardino 1: sito a ovest con superficie di circa 200.22 mq ad uso esclusivo del lotto 1 al piano terra.

Giardino 2: sito a nord-est con superficie di circa 237.24 mq ad uso esclusivo del lotto 2 al piano terra.

Giardino 3: si trova ad est con superficie di circa 481.3 mq; è ad uso esclusivo del lotto 3 composto dal bene 4 (garage) e dall'appartamento soprastante (bene 3).

Giardino 4: sito a sud con superficie pari a 40.15 mq per l'accesso indipendente al lotto 4, ovvero all'appartamento al primo piano.

Giardino 5: sito a nord-ovest con superficie pari a 63.52 in proprietà tra i lotti 1 e 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2007 al 19/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. , Part. Sub. 5 Categoria A2 Cl.8, Cons. 2,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 251,77 Piano T

Dalla visura catastale non è possibile desumere gli intestati del bene antecedenti al 2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17		5		A2	8	2,5	56 mq	251,77 €	T		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria corrisponde al reale.

L'altezza indicata nell'elaborato è errata in quanto non è pari a 2,70m ma 2,57m.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono. Sono presenti gli impianti e le finiture.

PARTI COMUNI

Il lotto 1, bene 1 (appartamento A) condivide con il lotto 2, bene 2 (appartamento B) il giardino 5 di superficie pari a 63.5 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 237 mq. La superficie netta interna è di circa 50.1 mq mentre quella lorda è di 60.80 mq. L'immobile condivide con

l'appartamento adiacente (lotto 1, bene 1) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq.

L'altezza interna è pari a 2,57m.

Le fondazioni sono di tipo continuo. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato esternamente.

I solai sono in laterocemento.

Le pareti perimetrali e interne sono in blocchi di calcestruzzo

La pavimentazione interna è suddivisa in due zone sfalsate in altezza di circa 20 cm. La finitura è al rustico.

Gli infissi sono in pvc con doppio vetro.

Le finiture sono di qualità buona.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico che non si sono potuti testare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GASBARRI FRANCESCO	19/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	05/12/2007		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 05/12/2007
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 750.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il
Reg. gen. - Reg. part.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio sub 5 Il fabbricato è censito al NCEU al

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.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia C.E. n.1 8, sanato con C.E. n. del 8 e sottoposto a condono edilizio 2004 con protocollo n. del 0 . Presso il Comune di San Teodoro sono state avviate una pratica di condono edilizio (del e una pratica di "progetto per la ristrutturazione di un fabbricato" n



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali. Una porzione di giardino è in comproprietà con l'appartamento adiacente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano 1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO 1

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

La documentazione risulta completa

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO T

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto di terreno sul quale sorge l'edificio pignorato confina con strada pubblica lungo 2 lati su 4, mappale e mappale

Il bene oggetto di stima confina con il mappale e con il subalterno 5.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,13 mq	69,90 mq	1,00	69,90 mq	2,70 m	primo
Veranda	7,90 mq	7,90 mq	0,25	1,98 mq	0,00 m	primo
Giardino uso esclusivo	279,20 mq	279,20 mq	0,20	55,84 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della vendita il giardino che circonda l'intero edificio è stato suddiviso in 6 lotti:

Giardino 1: sito a ovest con superficie di circa 200.22 mq ad uso esclusivo del lotto 1 al piano terra.

Giardino 2: sito a nord-est con superficie di circa 237.24 mq ad uso esclusivo del lotto 2 al piano terra.

Giardino 3: si trova ad est con superficie di circa 481.3 mq; è ad uso esclusivo del lotto 3 composto dal bene 4 (garage) e dall'appartamento soprastante (bene 3).

Giardino 4: sito a sud con superficie pari a 40.15 mq per l'accesso indipendente al lotto 4, ovvero all'appartamento al primo piano.

Giardino 5: sito a nord-ovest con superficie pari a 63.52 in comproprietà tra i lotti 1 e 2.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage-Cantina	58,51 mq	69,66 mq	0,20	13,93 mq	2,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della vendita il giardino che circonda l'intero edificio è stato suddiviso in 6 lotti:

Giardino 1: sito a ovest con superficie di circa 200.22 mq ad uso esclusivo del lotto 1 al piano terra.

Giardino 2: sito a nord-est con superficie di circa 237.24 mq ad uso esclusivo del lotto 2 al piano terra.

Giardino 3: si trova ad est con superficie di circa 481.3 mq; è ad uso esclusivo del lotto 3 composto dal bene 4 (garage) e dall'appartamento soprastante (bene 3).

Giardino 4: sito a sud con superficie pari a 40.15 mq per l'accesso indipendente al lotto 4, ovvero all'appartamento al primo piano.

Giardino 5: sito a nord-ovest con superficie pari a 63.52 in comproprietà tra i lotti 1 e 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2007 al 19/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. , Sub. 3 Categoria A2 Cl.10, Cons. 9,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 1.324,71 Piano 1

Dalla visura catastale non è possibile desumere gli intestati del bene antecedenti al 2007.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2007 al 19/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. , Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 236,28 Piano T

Dalla visura catastale non è possibile desumere gli intestati del bene antecedenti al 2007.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	868	3		A2	10	9,5	209 mq	1324,71 €	1	

Corrispondenza catastale

L'immobile in analisi è una porzione del sub 3.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					C6	4	61	61 mq	236,28 €	T	

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Non vi sono precisazioni

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Non vi sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Appartamento sito al piano primo di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 279 mq. La superficie netta interna è di circa 58.13 mq mentre quella lorda è di 69.9 mq. E' presente una piccola terrazza in corrispondenza della scala di accesso.

L'immobile è dotato di cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto.

L'altezza interna è pari a 2,7m.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

L'immobile si trova in discrete condizioni per la destinazione d'uso prevista. Risulta rifinito al grezzo con intonaci e pavimentazioni assenti. Sono presenti gli infissi e l'illuminazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Non vi sono parti comuni con altri immobili

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Il garage ha accesso indipendente e nella creazione dei lotti è stato accorpato all'appartamento soprastante e alla porzione di giardino a est.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICIBENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Non sono presenti servitù o usi civici.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Non vi sono servitù o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTIBENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Trattasi di appartamento sito al piano primo di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 279 mq. La superficie netta interna è di circa 58.1 mq mentre quella lorda è di 69.9 mq.

Le fondazioni sono di tipo continuo. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato sia esternamente che internamente.

I solai sono in laterocemento rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono in blocchi di laterizio intonacato.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Le finiture sono di qualità buona.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico che non si sono potuti testare.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Le fondazioni sono di tipo continuo. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato esternamente.

I solai sono in laterocemento.

Le pareti perimetrali e interne sono in blocchi di calcestruzzo

La pavimentazione interna è suddivisa in due zone sfalsate in altezza di circa 20 cm. La finitura è al rustico.

Il portellone di ingresso è di tipo metallico, le finestre in legno con vetro singolo.

L'impianto elettrico è fatiscente e non a norma.

Il locale è al piano terra con diretto accesso dal giardino e corrispondente cancello sul muretto perimetrale. E' esposto prevalentemente a est. L'altezza utile interna varia da 1,90m a 2,1m.

STATO DI OCCUPAZIONEBENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore



BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

L'immobile è occupato da oggetti del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	05/12/2007		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GASBARRI FRANCESCO	19/11/2007		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
NUORO	05/12/2007		
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 05/12/2007
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 750.000,00
A favore di

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il 15/03/2021
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di
Contro

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 05/12/2007
Reg. gen. - Reg. part.
Importo:
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il 15/03/2021
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO 1

L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona individuata nel NCT al foglio mappale . Il fabbricato è censito al NCEU al foglio mappale parte del sub

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio . Il fabbricato è censito al NCEU al foglio

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° . 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.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia C.E. n. del
04/05/1998 e sottoposto a condono edilizio con protocollo del 4. Presso il



Comune di San Teodoro sono state avviate una pratica di condono edilizio
e una pratica di "progetto per la ristrutturazione di un fabbricato"

del

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) -

, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge . La costruzione non è antecedente al 0
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia , sanato con del
e sottoposto a condono edilizio con protocollo del . Presso il
Comune di San Teodoro sono state avviate una pratica di condono edilizio del
2004 e una pratica di "progetto per la ristrutturazione di un fabbricato"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) -

, PIANO 1



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali. Una porzione di giardino è in comproprietà con l'appartamento adiacente.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) -** , piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



Il lotto di terreno sul quale sorge l'edificio pignorato confina con strada pubblica lungo 2 lati su 4,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,86 mq	111,09 mq	1,00	111,09 mq	2,70 m	primo
Veranda	28,28 mq	28,28 mq	0,25	7,07 mq	0,00 m	primo
scala uso esclusivo	9,94 mq	9,94 mq	0,10	0,99 mq	0,00 m	T-1
Giardino	40,15 mq	40,15 mq	0,20	8,03 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della vendita il giardino che circonda l'intero edificio è stato suddiviso in 6 lotti:

Giardino 1: sito a ovest con superficie di circa 200.22 mq ad uso esclusivo del lotto 1 al piano terra.

Giardino 2: sito a nord-est con superficie di circa 237.24 mq ad uso esclusivo del lotto 2 al piano terra.

Giardino 3: si trova ad est con superficie di circa 481.3 mq; è ad uso esclusivo del lotto 3 composto dal bene 4 (garage) e dall'appartamento soprastante (bene 3).

Giardino 4: sito a sud con superficie pari a 40.15 mq per l'accesso indipendente al lotto 4, ovvero all'appartamento al primo piano.

Giardino 5: sito a nord-ovest con superficie pari a 63.52 in comproprietà tra i lotti 1 e 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2007 al 19/10/2022		Catasto Fabbricati Categoria A2 Cl.10, Cons. 9,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 1.324,71 Piano 1

Dalla visura catastale non è possibile desumere gli intestati del bene antecedenti al 2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
			3		A2	10	9,5	209 mq	1324,71 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile in analisi è una porzione del sub 3.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

STATO CONSERVATIVO

Appartamento sito al piano primo di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di piccolo giardino ad uso esclusivo al piano terra con superficie di circa 40.15 mq. La superficie netta interna è di circa 92.86 mq mentre quella lorda è di 111.09 mq. E' presente una ampia terrazza al piano primo con superficie pari a 28.28 mq. L'immobile è dotato di cucina-soggiorno, 2 bagni e tre camere da letto. L'altezza interna è pari a 2,7m.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento sito al piano primo di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di piccolo giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 40.15 mq. La superficie netta interna è di circa 92.86 mq mentre quella lorda è di 111.09 mq. Le fondazioni sono di tipo continuo. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo

intonacato sia esternamente che internamente.

I solai sono in laterocemento rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono in blocchi di laterizio intonacato.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Le finiture sono di qualità buona.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico che non si sono potuti testare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GASBARRI FRANCESCO	19/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	05/12/2007		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 05/12/2007
Reg. gen. 14826 - Reg. part. 2919
Importo: € 750.000,00
A favore di

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il 15/03/2021
Reg. gen. - Reg. part.
A favore d

NORMATIVA URBANISTICA

L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio parte del sub 3 Il fabbricato è censito al NCEU al

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.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia C.E. n del
04/05/1998 e sottoposto a condono edilizio 2004 con protocollo del 09/12/2004. Presso il
Comune di San Teodoro sono state avviate una pratica di condono edilizio del
2004 e una pratica di "progetto per la ristrutturazione di un fabbricato"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - _____, piano T
Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 200 mq. La superficie netta interna è di circa 54.3 mq mentre quella lorda è di 65.7 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente (lotto 2, bene 2) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq. L'altezza interna è pari a 2,57m.
Identificato al catasto Fabbricati - _____ Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 236.825,04

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore



attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (San Teodoro - centro) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 1) indica per la tipologia di immobile "Abitazioni civili" con stato conservativo "normale" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 2.050-2.700 €/mq. Il bene pignorato appartiene in realtà alla tipologia denominata "ville e villini" ma essendo stato suddiviso in più lotti, si applicherà per il calcolo del valore di mercato quella di "abitazioni civili" utilizzando tuttavia il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono", quindi in condizioni migliori dello stato conservativo medio della zona.

Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in centro in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici e non troppo lontano dal caos estivo che si genera in prossimità del centro del Comune.

Lo stato conservativo dell'immobile è determinato nella seguente tabella:

Elemento costruttivo	Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale
Vespai e massetti	7,00%	85,00%	5,95%
Struttura in elevazione	9,00%	90,00%	8,10%
Solai e simili	9,00%	90,00%	8,10%
Tramezzature	7,00%	90,00%	6,30%
Isolamenti	7,00%	80,00%	5,60%
Impermeabilizzazioni	4,00%	80,00%	3,20%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%

Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	100,00%		86,95%

In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 13,05 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.). Allo stato attuale risultano avviate presso il Comune di San Teodoro due pratiche edilizie per le quali non sono stati completati gli iter autorizzativi.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore dell' immobile del 10%.

Il valore dell'immobile a mq viene così determinato:

Valore di base 2.700 €/mq

Deprezzamento per lo stato conservativo 13.05%

Deprezzamento per regolarizzazione della regolarità amministrativa 10%

Valore a mq finale 2.113 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - piano T	112,08 mq	2.113,00 €/mq	€ 236.825,04	100,00%	€ 236.825,04
				Valore di stima:	€ 236.825,04

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano T
 Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 237.24 mq. La superficie netta interna è di circa 50.1 mq mentre quella lorda è di 60.80 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente sub 4 (lotto 1, bene 1) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq. L'altezza interna è pari a 2,57m. L'altezza indicata nella planimetria catastale è errata in quanto non è di 2,70m ma 2,57m.

Identificato al catasto Fabbricati , Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 242.149,80

- Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.); ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (San Teodoro - centro) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 1) indica per la tipologia di immobile "Abitazioni civili" con stato conservativo "normale" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 2.050-2.700 €/mq. Il bene pignorato appartiene in realtà alla tipologia denominata "ville e villini" ma essendo stato suddiviso in più lotti, si applicherà per il calcolo del valore di mercato quella di "abitazioni civili" utilizzando tuttavia il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono", quindi in condizioni migliori dello stato conservativo medio della zona.

Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in centro in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici e non troppo lontano dal caos estivo che si genera in prossimità del centro del Comune.

Lo stato conservativo dell'immobile è determinato nella seguente tabella:

Elemento costruttivo	Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale
Vespai e massetti	7,00%	85,00%	5,95%
Struttura in elevazione	9,00%	90,00%	8,10%



Solai e simili	9,00%	90,00%	8,10%
Tramezzature	7,00%	90,00%	6,30%
Isolamenti	7,00%	80,00%	5,60%
Impermeabilizzazioni	4,00%	80,00%	3,20%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%
Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	100,00%		86,95%

In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 13,05 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.). Allo stato attuale risultano avviate presso il Comune di San Teodoro due pratiche edilizie per le quali non sono stati completati gli iter autorizzativi.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore dell' immobile del 10%.

Il valore dell'immobile a mq viene così determinato:

Valore di base 2.700 €/mq

Deprezzamento per lo stato conservativo 13.05%

Deprezzamento per regolarizzazione della regolarità amministrativa 10%

Valore a mq finale 2.113 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Teodoro (SS) - piano T	114,60 mq	2.113,00 €/mq	€ 242.149,80	100,00%	€ 242.149,80
Valore di stima:					€ 242.149,80

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) piano 1
Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada.
Identificato al catasto Fabbricati Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 269.872,36

- Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (San Teodoro - centro) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 1) indica per la tipologia di immobile "Abitazioni civili" con stato conservativo "normale" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 2.050-2.700 €/mq. Il bene pignorato appartiene in realtà alla tipologia denominata "ville e villini" ma essendo stato suddiviso in più lotti, si applicherà per il calcolo del valore di mercato quella di "abitazioni civili" utilizzando tuttavia il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono", quindi in condizioni migliori dello stato conservativo medio della zona.

Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in centro in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici e non troppo lontano dal caos estivo che si genera in prossimità del centro del Comune. Lo stato conservativo dell'immobile è determinato nella seguente tabella:



Elemento costruttivo	Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale
Vespai e massetti	7,00%	85,00%	5,95%
Struttura in elevazione	9,00%	90,00%	8,10%
Solai e simili	9,00%	90,00%	8,10%
Tramezzature	7,00%	90,00%	6,30%
Isolamenti	7,00%	80,00%	5,60%
Impermeabilizzazioni	4,00%	80,00%	3,20%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%
Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	100,00%		86,95%

In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 13,05 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.).

Allo stato attuale risultano avviate presso il Comune di San Teodoro due pratiche edilizie per le quali non sono stati completati gli iter autorizzativi.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore dell' immobile del 10%.

Il valore dell'immobile a mq viene così determinato:

Valore di base 2.700 €/mq

Deprezzamento per lo stato conservativo 13.05%

Deprezzamento per regolarizzazione della regolarità amministrativa 10%

Valore a mq finale 2.113 €/mq

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - no T
 Completare la descrizione
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Teodoro (SS) - piano 1	127,72 mq	2.113,00 €/mq	€ 269.872,36	100,00%	€ 269.872,36
Bene N° 5 - Garage San Teodoro (SS) - piano T	13,93 mq	2.113,00 €/mq	€ 29.434,09	100,00%	€ 29.434,09
Valore di stima:					€ 299.306,45

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano 1
 Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada.
 Identificato al catasto Fabbricati - categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 268.731,34

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione

d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (San Teodoro - centro) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 1) indica per la tipologia di immobile "Abitazioni civili" con stato conservativo "normale" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 2.050-2.700 €/mq. Il bene pignorato appartiene in realtà alla tipologia denominata "ville e villini" ma essendo stato suddiviso in più lotti, si applicherà per il calcolo del valore di mercato quella di "abitazioni civili" utilizzando tuttavia il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono", quindi in condizioni migliori dello stato conservativo medio della zona.

Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in centro in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici e non troppo lontano dal caos estivo che si genera in prossimità del centro del Comune.

Lo stato conservativo dell'immobile è determinato nella seguente tabella:

Elemento costruttivo	Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale
Vespai e massetti	7,00%	85,00%	5,95%
Struttura in elevazione	9,00%	90,00%	8,10%
Solai e simili	9,00%	90,00%	8,10%
Tramezzature	7,00%	90,00%	6,30%
Isolamenti	7,00%	80,00%	5,60%
Impermeabilizzazioni	4,00%	80,00%	3,20%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%
Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	100,00%		86,95%

In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 13,05 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge,

per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterrrebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.).

Allo stato attuale risultano avviate presso il Comune di San Teodoro due pratiche edilizie per le quali non sono stati completati gli iter autorizzativi.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore dell' immobile del 10%.

Il valore dell'immobile a mq viene così determinato:

Valore di base 2.700 €/mq

Deprezzamento per lo stato conservativo 13.05%

Deprezzamento per regolarizzazione della regolarità amministrativa 10%

Valore a mq finale 2.113 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento San Teodoro (SS) - piano 1	127,18 mq	2.113,00 €/mq	€ 268.731,34	100,00%	€ 268.731,34
Valore di stima:					€ 268.731,34

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 11/01/2023

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano T
 Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 200 mq. La superficie netta interna è di circa 54.3 mq mentre quella lorda è di 65.7 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente (lotto 2, bene 2) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq. L'altezza interna è pari a 2,57m. Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio 17, mappale 868. Il fabbricato è censito al NCEU al foglio

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - , piano T
 Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 237.24 mq. La superficie netta interna è di circa 50.1 mq mentre quella lorda è di 60.80 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente sub 4 (lotto 1, bene 1) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq. L'altezza interna è pari a 2,57m. L'altezza indicata nella planimetria catastale è errata in quanto non è di 2,70m ma 2,57m. Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio ,
 Il fabbricato è censito al NCEU al foglio

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) -
 Trattasi di appartamento al primo piano di edificio iso rficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada. Identificato al catasto Fabbricati - Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio mappale . Il fabbricato è censito al NCEU al foglio
- Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - piano T
 Completare la descrizione
 Identificato al catasto Fabbricati - Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di
lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio
Il fabbricato è censito al NCEU al foglio

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano 1
Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa
177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale
dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite
strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da
villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile
che nei parcheggi lungo la strada.
Identificato al catasto Fabbricati - , Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area entro la quale ricade l'immobile è all'interno del piano di
lottizzazione convenzionato "Decandia Mario" in zona B2 individuata nel NCT al foglio ,
mappale Il fabbricato è censito al NCEU al foglio



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 08/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - , Sub. 4, Categoria A2	Superficie	112,08 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono. Sono presenti gli impianti e le finiture.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 200 mq. La superficie netta interna è di circa 54.3 mq mentre quella lorda è di 65.7 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente (lotto 2, bene 2) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq. L'altezza interna è pari a 2,57m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - , Sub. , Categoria A2	Superficie	114,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono. Sono presenti gli impianti e le finiture.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 237.24 mq. La superficie netta interna è di circa 50.1 mq mentre quella lorda è di 60.80 mq. L'immobile condivide con l'appartamento adiacente sub 4 (lotto 1, bene 1) una quota pari al 50% del Giardino 5 per una superficie pari a 31.76 mq. L'altezza interna è pari a 2,57m. L'altezza indicata nella planimetria catastale è errata in quanto non è di 2,70m ma 2,57m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - , Sub. , Categoria A2	Superficie	127,72 mq
Stato conservativo:	Appartamento sito al piano primo di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di ampio giardino ad uso esclusivo con superficie di circa 279 mq. La superficie netta interna è di circa 58.13 mq mentre quella lorda è di 69.9 mq. E' presente una piccola terrazza in corrispondenza della scala di accesso. L'immobile è dotato di cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere da letto. L'altezza interna è pari a 2,7m.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobili del debitore		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - , Sub. , Categoria C6	Superficie	13,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni per la destinazione d'uso prevista. Risulta rifinito al grezzo con intonaci e pavimentazioni assenti. Sono presenti gli infissi e l'illuminazione.		
Descrizione:	Completare la descrizione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da oggetti del debitore.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--

Ubicazione:	San Teodoro (SS) - piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - , Sub. , Categoria A2	Superficie	127,18 mq
Stato conservativo:	Appartamento sito al piano primo di villino isolato sito al centro del Comune di San Teodoro. L'immobile è dotato di piccolo giardino ad uso esclusivo al piano terra con superficie di circa 40.15 mq. La superficie netta interna è di circa 92.86 mq mentre quella lorda è di 111.09 mq. E' presente una ampia terrazza al piano primo con superficie pari a 28.28 mq. L'immobile è dotato di cucina-soggiorno, 2 bagni e tre camere da letto. L'altezza interna è pari a 2,7m.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al primo piano di edificio isolato. L'unità ha una superficie di circa 177 mq catastali (escluse aree scoperte) e 209 mq totali. Sorge in zona semi-centrale dell'abitato di San Teodoro a poche centinaia di metri dal mare al quale è ben collegata tramite strade. L'edificio è in zona residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composta da villette isolate e verde urbano. Vi è possibilità di parcheggio sia all'interno dell'ampio cortile che nei parcheggi lungo la strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta abitato stabilmente da nessuno e si presume che l'esecutato ne faccia un uso stagionale in quanto gli ambienti sono presenti oggetti e mobilio del debitore		

ASTE
GIUDIZIARIE®

