

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

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

promossa da



contro



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano T .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano T .....	3
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano 1 .....	3
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - piano 1 .....	4
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	5
Consistenza .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T .....	11
Stato di occupazione .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12



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](mailto:alessandrocadoni@libero.it), PEC [alessandro.cadoni@ingpec.eu](mailto: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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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.

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

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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.

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

Garage a livello del cortile composto da unico ambiente.

### **TITOLARITÀ**

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

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

•

### **CONFINI**

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

il bene oggetto di stima confina con mappale 868 e con il subalterno 5

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO T**

il bene oggetto di stima confina con mappale 868 e con i subalterni 4 e 2.

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

Il lotto di terreno sul quale sorge l'edificio pignorato confina con strada pubblica lungo 2 lati su 4, mappale 863 e mappale 202.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO 1**

Il lotto di terreno sul quale sorge l'edificio pignorato confina con strada pubblica lungo 2 lati su 4, mappale 863 e mappale 202.

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

Il bene oggetto di stima confina con il mappale 868 e con il subalterno 5.

**CONSISTENZA**

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,34 mq	65,68 mq	1	65,68 mq	2,57 m	terra
Giardino	231,98 mq	231,98 mq	0.2	46,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,08 mq</b>		

Il giardino che circonda l'intero edificio è stato suddiviso in 6 parti:

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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5,  
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,09 mq	60,80 mq	1	60,80 mq	2,57 m	Terra
Giardino quota parte	31,76 mq	31,76 mq	0.2	6,35 mq	0,00 m	Terra
Giardino uso esclusivo	237,24 mq	237,24 mq	0.2	47,45 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,60 mq</b>		

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,13 mq	69,90 mq	1	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	0.2	55,84 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,72 mq</b>		

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5,  
PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,86 mq	111,09 mq	1	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	0.1	0,99 mq	0,00 m	T-1
Giardino	40,15 mq	40,15 mq	0.2	8,03 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,18 mq</b>		



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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage-Cantina	58,51 mq	69,66 mq	0.2	13,93 mq	2,10 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,93 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	868	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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	868	5		A2	8	2,5	56 mq	251,77 €	T	



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.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	868	2		C6	4	61	61 mq	236,28 €	T		



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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO T**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO 1**

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.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO T**

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.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, PIANO T**

---

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.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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 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.

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA ABRUZZI 5, 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 OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dal debitore

## **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 17, mappale 868. Il fabbricato è censito al NCEU al foglio 17 mappale 868 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.

### ***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.

## 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.

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 2023 - Semestre 2) indica per la tipologia di immobile "Ville e villini" con stato conservativo "normale" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 2.700-3.000 €/mq. Il bene pignorato appartiene alla tipologia denominata "ville e villini"; 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 determinato sulla scorta del sopralluogo effettuato nel 2022 è riportato 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 % aggravato di un ulteriore 3% che tiene conto dei 2 anni passati dal sopralluogo. 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 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 determinato come media dei valori dell'OMI 2.850 €/mq

Deprezzamento per tenere conto delle dimensioni dell'immobile rispetto a quelle richieste abitualmente dal mercato 5.0%

Deprezzamento per lo stato conservativo aggiornata al 2024 16.05%

Deprezzamento per regolarizzazione della regolarità amministrativa 10%

Valore a mq finale 1952,25 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T	112,08 mq	1.952,25 €/mq	€ 218.808,18	100,00%	€ 218.808,18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T	114,60 mq	1.952,25 €/mq	€ 223.727,85	100,00%	€ 223.727,85
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1	127,72 mq	1.952,25 €/mq	€ 249.341,37	100,00%	€ 249.341,37
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano 1	127,18 mq	1.952,25 €/mq	€ 248.287,16	100,00%	€ 248.287,16
<b>Bene N° 5</b> - Garage San Teodoro (SS) - VIA ABRUZZI 5, piano T	13,93 mq	2.113,00 €/mq	€ 29.194,84	100,00%	€ 29.194,84
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 967.359,40</b>

In risposta al quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione in data 06 giugno 2024, si stima un valore per il bene indiviso pari a € 967.359,40 (novecentosessantasettemilatrecentocinquantanove,40 euro)

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 09/10/2024

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** NUORO

**Comune:** SAN TEODORO

**Fascia/zona:** Centrale/SAN%20TEODORO%20CENTRO%20-

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	2800	L	4,7	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2800	3200	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1850	L	3,7	5,1	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	3	3,8	L
Ville e Villini	Normale	2700	3000	L	7	10	L

Stampa

Legenda

