

TRIBUNALE DI NUORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021

promossa da

MAIOR SPV S.R.L. Codice fiscale: 04951650268 via Vittorio Alfieri n.1 Conegliano (TV)

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

MARZO 2022



**Premessa**

Il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Manzoni, 28 - 08100 - Nuoro (NU), email [marcosarria@tiscali.it](mailto:marcosarria@tiscali.it), PEC [marco.sarria@ingpec.eu](mailto:marco.sarria@ingpec.eu), Tel. 0784 30 986, Fax +39 0784 30986, nominato C.T.U. in data 15/07/2021, invia le presenti note ad integrazione della relazione di consulenza già depositata, secondo quanto disposto dalla dott.ssa Carlotta Bruno con provvedimento del 12/01/2022.

**Vincoli od oneri condominiali**

Ad integrazione di quanto già depositato,

a seguito di quanto disposto dalla dott.ssa Carlotta Bruno con provvedimento del 12/01/2022 nel quale si rilevava che "le spese condominiali devono essere detratte dal valore di stima soltanto con riguardo all'anno in corso e a quello precedente; che peraltro per ulteriori crediti il condominio può intervenire nella procedura esecutiva".

sentito l'Avv. Danilo Portas del Foro di Nuoro, procuratore legale del Condominio Inail, risultato dallo stesso ricorso per decreto ingiuntivo n. 37/2019 dal quale risulta che il debitore esecutato [redacted] è debitore nei confronti del Condominio Inail con sede in Nuoro via Pietro Mastino 64/74 c.f. 93003610917 della somma complessiva di € 10.258,56 relativa al mancato versamento delle quote straordinarie concernenti i lavori di ristrutturazione dello stabile deliberati nella seduta assembleare del 15/02/2018 (Cfr. ALL 1: Ricorso ingiuntivo n. 37/2019 Condominio Inail):

acclarato che tali somme concernono unicamente "spese straordinarie" relativa al rifacimento e ristrutturazione dello stabile e che maggiori dettagli sulle somme ordinarie dovute dal [redacted] avrebbero potuto essere richiesti e documentati dall'amministratrice del condominio Rag Bandinu Mary (Cfr. ALL 2 PEC Avv. Danilo Portas);

sentito l'Amministratore del Condominio INAIL rag. Mary Bandinu con sede in Nuoro via Pietro Mastino 64/74 c.f. 93003610917, che mediante mail del 28/01/2022 indirizzata al CTU (Cfr ALL 3 - Mail dell'amministratore condominiale Mary Bandinu), correggeva quanto precedentemente dichiarato al CTU chiarendo che la situazione debitoria a carico della proprietà [redacted] e [redacted] era la seguente:

- € 1666,25 conguaglio chiusura conti al 31/05/2020;
- € 800,00 quote ordinarie da giugno 2020 a gennaio 2021 (il Bilancio 2020/2021 non è stato ancora chiuso);
- € 1461,25 per ammodernamento ascensore;
- € 355,36 pignoramento [redacted] c/Condominio (causa intrapresa più di vent'anni fa);
- € 172,26 spesa straordinaria ascensore;
- € 11.499,62 Spesa ristrutturazione fabbricato;

verificato pertanto che, sulla base di tali informazioni l'importo medio annuo delle spese condominiali a carico dell'immobile oggetto della procedura è pari a € 1400,00;

tutto ciò premesso, tralasciando le spese da riferirsi ad esercizi precedenti al 2021,

È possibile stimare l'importo delle spese condominiali insolute da detrarre dal valore di stima con riguardo all'anno in corso (al mese di marzo 2022) pari a € 350,00, mentre per l'anno precedente 2021 sono stimate pari a € 1.400,00; il totale di € 1.750,00 sarà detratto dall'importo totale della stima.

### Adeguamento della stima

Sulla base di quanto argomentato in precedenza la stima dell'immobile oggetto della procedura viene corretta nel seguente modo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56	163,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 211.900,00	100,00%	€ 211.900,00
Valore di stima:					€ 211.900,00

**Valore di stima: € 211.900,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per certificazione impianti e agibilità immobile	7605,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Oneri condominiali ordinari insoluti al 30/03/2022	1.750,00	€
Assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente citati nella perizia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 185.400,00 (Euro Centottantacinquemilaquattrocento/00)**

Si allega:

- ALL 1 Ricorso decreto Ingiuntivo n. 37\_2019 Condominio Inail;
- ALL 2 PEC **Aruba** **Portas**
- ALL 3 Mail amministratore condominiale **Nuoro**

### Conclusioni

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la presente integrazione rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Nuoro, 30 Marzo 2022

Il Ctu

Dott. Ing. Marco Sarria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56
- Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq. 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona S2 "Aree di interesse comune" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

Prezzo base d'asta: € 185.450,00



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.450,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 57, Part. 11, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	163,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in disuso, in normale stato di conservazione, privo di arredi. Nei soffitti della zona notte al 5° piano sono presenti segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla terrazza sovrastante. Negli intonaci interni di alcune murature esterne del 5° piano sono presenti muffe da pregresse infiltrazioni esterne. Nella zona giorno al 4° piano sono presenti e fessurazioni degli intonaci e segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla facciata. Sono presenti gli impianti idrico e elettrico che non è stato possibile testare in quanto le utenze non risultano attive. L'impianto di riscaldamento appare essere dismesso. Nell'anno 2021 le facciate esterne del complesso immobiliare nel quale è inserito l'immobile sono state oggetto di lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq: 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Nuoro il 27/04/2006  
Reg. gen. 4290 - Reg. part. 766  
Quota: 100%  
Importo: € 195.000,00  
Contro **[REDACTED]**  
Capitale: € 130.000,00

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 03/05/2021  
Reg. gen. 4468 - Reg. part. 3543  
Quota: 100%  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro **[REDACTED]**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

