

STUDIO TECNICO

DETTORI

ING. GIAN PIERO

Ing. Gian Piero Dettori
Via Tempio 15 – 08100 Nuoro

Email: studiodettorigp@gmail.com
Pec: gianpiero.dettori@ingpec.eu

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.53/2022 R.G.E.

Promossa da
BNL SPA

contro
XXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it Elaborato

PERIZIA DI STIMA
versione privacy

Il Tecnico
Ing. Gian Piero Dettori

DATA: settembre 2023

Allegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza: 12.10.2023

1
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'Esecuzione
Dr. Riccardo De Vito

REV: 01

TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dettori Gian Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 08/06/2023, il sottoscritto Ing. Dettori Gian Piero, con studio in Via Tempio 15 - 08100 - Nuoro (NU), email studiodettorigp@gmail.com, PEC gianpiero.dettori@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Sardegna 54, edificio C, scala 1, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento residenziale con annessa autorimessa

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

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 Nuoro (NU) - Via Sardegna 54, edificio C, scala 1, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'edificio di cui alle unità immobiliari oggetto d'esame confina a sud-est con la via Sardegna, a nord-est con la via S. Marino e ad ovest con una proprietà privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,74 m	4
Terrazza	7,85 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	0,00 m	4
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,60 m	-1 (seminterrato)
Totale superficie convenzionale:				155,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1981 al 17/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 781, Sub. 17 - 32 Categoria A2
Dal 17/02/2001 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 781, Sub. 17 - 32 Categoria A2
Dal 02/04/2003 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 781, Sub. 17 - 32 Categoria A2
Dal 17/01/2007 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 6, Sub. 17 - 32 Categoria A2

I titolari catastali **** Omissis **** corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	6	17	1	A2	2	8 vani		908,96 €	4	
	52	6	32	1	C6	5	17	17 mq	77,26 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NOTA 1 - Conformità Edilizia

Il fascicolo edilizio del fabbricato "Edificio C", contenente l'iniziale Licenza di Costruzione n.152 del 28.06.1974 è stato consegnato dall'ufficio tecnico di Nuoro allo scrivente Ctu in copia elettronica, conforme all'originale.

Uno stralcio del suddetto fascicolo edilizio viene riportato in allegato.

Nel fascicolo suddetto non risulta inserita alcuna successiva pratica edilizia di variante e/o di sanatoria inerente l'edificio C.

Le considerazioni tecniche effettuate e le conclusioni espresse sulle difformità e/o abusi edilizi si basano perciò sulla documentazione ufficiale sopracitata.

NOTA 2 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sussiste una barriera architettonica tra i piani 3 e 4, costituita da due rampe di scala, che può essere superata mediante l'installazione di un montascale per persone, il cui costo di installazione è preventivabile in € 4000,00.

E' presente una seconda barriera architettonica data dalle scale semi-esterne che collegano il piano terra e il piano seminterrato dell'autorimessa. Considerata la larghezza limitata della scala non è possibile installare il montascale e superare questa barriera architettonica.

PATTI

Non è stato accertato nessun patto con terzi relativo agli immobili oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

E' stato accertato un normale stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile residenziale sito al piano quarto mansardato e del vano autorimessa situato al primo piano seminterrato.



PARTI COMUNI

Sussistono delle parti e aree condominiali di utilizzo comune con gli altri soggetti terzi del Condominio, quali ad es. il vano scale, l'ascensore, l'area giardino, le scale dell'autorimessa e la rampa di accesso al piano seminterrato.

La quota di proprietà relativa alle parti comuni è pari a 77,78 millesimi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per gli immobili oggetto di stima non sono stati individuati dei vincoli storici, artistici, alberghieri e d'indivisibilità.

Non sono stati accertati dei vincoli, pesi e oneri particolari, eccetto i normali vincoli pertinenziali e di destinazione delle aree destinate a posti macchina.

I beni non risultano gravati da diritti a uso civico.

Non è stato individuato alcun procedimento giudiziario in corso e relativo agli immobili sopracitati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione principale dell'appartamento situato al piano quarto mansardato si presenta nel quadrante sud-est di via Sardegna, con il prospetto laterale posto sulla via Marino a nord-est e la facciata retrostante prospiciente il giardino condominiale.

L'utilizzo dell'ascensore condominiale è consentito dal piano terra solo fino al piano terzo, dal quale bisogna percorrere due ulteriori rampe di scala.

Tutti gli ambienti interni dell'immobile residenziale presentano normali caratteristiche costruttive, di rifinitura e d'utilizzo.

L'agibilità effettiva dell'abitazione è consentita in tutti i vani e risulta possibile accedere a tutti gli ambienti interni ed esterni, quale la terrazza laterale.

Le fondazioni delle strutture portanti sono state eseguite in plinti isolati e cordoli perimetrali di cemento armato.

Le strutture verticali sono costituite dalla muratura esterna, in blocchi di cemento e laterizio, con intercapedine non isolata termicamente.

La copertura dei solai inclinati è rivestita esternamente con una guaina bituminosa liscia a vista.

Tutti i vani costituenti gli ambienti residenziali hanno una altezza interna media di 2,74 metri.

I solai piani interni sono stati costruiti nella tipologia tradizionale in latero cementizio armato.

Le pareti esterne dell'appartamento sono intonacate con rifinitura di tipologia civile normale. La tinteggiatura interna è costituita da una tinta lavabile. La tinteggiatura esterna è realizzata con pitture acriliche.



Negli ambienti interni sono stati realizzati dei pavimenti in monocottura ceramica e dei rivestimenti murari in bicottura ceramica. Il solo vano soggiorno presenta un pavimento in legno a parquet.

Tutti gli infissi esterni installati sono in alluminio con telaio semplice senza taglio termico e oscuramenti costituiti da avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno di qualità e tipologia standard.

Gli impianti tecnici dell'appartamento sono tutti funzionanti e di caratteristiche standard, oggetto di una periodica manutenzione ordinaria. Risultano installati l'impianto elettrico e di illuminazione, l'impianto idrico-fognario e quello di riscaldamento centralizzato a gasolio. Nel vano soggiorno è presente una pompa di calore per la climatizzazione annuale. I termosifoni sono della tipologia in ghisa, a più colonne.

L'area adibita a giardino si trova nella zona circostante l'immobile, al piano terra e piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile residenziale risulta occupato dai soggetti debitori esegutati **** Omissis **** e dai loro figli **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2001 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/04/2003 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Pubblicità Immobiliare Nuoro	14/04/2003	3605	2811
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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 11/03/2008
Reg. gen. 2579 - Reg. part. 467
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 19/09/2022
Reg. gen. 10560 - Reg. part. 8594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

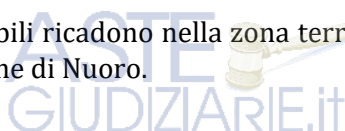
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria, a carico della procedura, consiste nella tassa ipotecaria, per la quale contestualmente bisogna corrispondere per la sua annotazione l'importo di € 35,00.

Per la cancellazione della formalità del pignoramento i costi da sostenere sono i seguenti: € 200,00 per imposta ipotecaria, € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per tassa di bollo.



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili ricadono nella zona territoriale omogenea (Z.T.O.) B2/8 di completamento, di cui al vigente P.U.C. del comune di Nuoro.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il palazzo residenziale - Edificio C - comprendente l'immobile pignorato, è stato edificato mediante la licenza di costruzione n. 152 del 28.06.1974, che si riporta in copia in allegato.

Non risulta agli atti dell'archivio comunale dell'ufficio tecnico di Nuoro alcuna successiva pratica edilizia, di variante e/o di sanatoria.



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.

Sulla base della documentazione esaminata, relativa alla licenza iniziale di costruzione rilasciata dal Comune di Nuoro, accertata la Non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione comunale, si dichiara la parziale difformità edilizia dei beni oggetto di esame.



Le difformità riscontrate in sito, allo stato attuale, sono le seguenti.

- La conformazione della copertura, a falde inclinate, è diversa dalla tipologia approvata di progetto. Gli abbaini risultano costruiti diversamente, in dimensione, forma e tipologia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto.

- Sussistono difformità relative agli infissi esterni, per ubicazione e dimensioni.
- La muratura perimetrale del vano soggiorno, di confine con la terrazza, non è conforme al dato progettuale.
- La distribuzione interna dei vani non risulta essere quella indicata negli elaborati di progetto.

Nota bene.

Si dichiara altresì che gli attuali proprietari del bene **** Omissis **** non sono a conoscenza dell'esistenza delle difformità edilizie succitate.

I precedenti titolari del bene hanno infatti loro dichiarato, nell'atto di compravendita dell'immobile dell'anno 2003, la completa conformità dell'appartamento rispetto al progetto approvato e l'assenza di qualsiasi difformità edilizia e di alcuna opera di sanatoria successiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.860,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.852,67

Sulla base di quanto comunicato dall'amministratore condominiale risulta che:

- La rata mensile delle spese del condominio è pari a € 155,00. I pagamenti dei proprietari sono tuttora regolari.
- Le spese insolute, ancora da liquidare, ammontano a € 3852,67. Sussiste in merito un accordo con il Condominio, stipulato nel 2022 e relativo al pagamento mensile di queste spese arretrate, che avviene regolarmente.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Sardegna 54, edificio C, scala 1, piano 4
Appartamento residenziale con annessa autorimessa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 6, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 6, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 248.368,00

Criterio di stima.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del bene è quello della stima diretta sintetica comparativa. Il suddetto criterio è stato applicato dopo aver considerato i valori di mercato più frequenti, applicati nelle compravendite di beni simili, ovvero stabiliti dai venditori di immobili nel periodo recente e nella medesima zona territoriale esaminata.

Per la determinazione del valore di stima dell'immobile è stato assunto come parametro di base il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottato nelle contrattazioni della zona suddetta, che risulta essere caratterizzata da una notevole dinamica del mercato immobiliare.

Alla superficie commerciale lorda dei vani principali, di proprietà esclusiva, vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, di proprietà o sulle quali vige un diritto reale di godimento, calcolate in base a specifici coefficienti di ragguaglio inerenti la loro utilizzazione ed estensione planimetrica.

Fonti di informazione.

Le fonti di informazione utilizzate sono state le seguenti: Agenzia delle Entrate di Nuoro (ufficio Pubblicità Immobiliare) - Ufficio Tecnico comunale - Agenzie immobiliari - Imprenditori e intermediari immobiliari - Dati storici annuali delle compravendite. Con riferimento alla stima inerente l'immobile in esame sono state preliminarmente assunte le opportune informazioni di carattere commerciale, inerenti i fabbricati aventi caratteristiche architettoniche e volumetriche analoghe. Nel territorio comunale esaminato è stato rilevato un sufficiente numero di compravendite annuali di immobili di tipologia simile.

Valore dell'immobile.

Valutata la zona di ubicazione del bene e la sua accessibilità dalle principali vie di comunicazione, il calcolo del valore di stima dell'immobile è stato eseguito tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, le condizioni statiche e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, l'epoca di costruzione, le eventuali possibilità di ampliamento volumetrico ed infine ogni elemento favorevole e non, che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

A conclusione della ricerca di mercato condotta sui beni simili a quello in esame è stato stimato un prezzo unitario di compravendita, per metro quadro commerciale (comprese le pertinenze ad uso esclusivo, ad accesso diretto/indiretto), pari a 1600,00 €/mq. Esso rappresenta il valore attuale più probabile di mercato attribuibile al bene, considerate e accertate tutte le sue caratteristiche costruttive, architettoniche e di conservazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Sardegna 54, edificio	155,23 mq	1.600,00 €/mq	€ 248.368,00	100,00%	€ 248.368,00

C, scala 1, piano 4						
					Valore di stima:	€ 248.368,00



Valore di stima: € 248.368,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 223.949,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alla fruizione dei beni è opportuno precisare quanto segue.

- L'uso dell'ascensore è permesso dal piano terra solo fino al piano 3°. Per accedere all'appartamento posto nel piano 4° mansardato è necessario percorrere due rampe di scala.
- Per accedere dal piano terra al piano seminterrato dell'autorimessa (e viceversa) bisogna percorrere un ristretta scala semi-esterna. Non è possibile utilizzare l'ascensore.

In merito alla regolarità edilizia del bene si precisa quanto segue:

- Sulla base dei documenti progettuali consegnati dall'ufficio tecnico comunale si dichiara che sussistono delle difformità edilizie inerenti gli infissi e serramenti esterni, le pareti perimetrali e la conformazione della copertura a falde inclinate relativamente alle parti aggettanti della medesima.



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

eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 28/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dettori Gian Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima - versione privacy (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure immobili (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa e planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Elaborati di progetto (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Autorimessa - planimetria e vincolo (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Licenza di costruzione (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati stato civile anagrafe (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Condominio - oneri (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 10 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle Parti (Aggiornamento al 26/09/2023)

