
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costa Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

In data 08/09/2022, il sottoscritto Arch. Costa Mirko, con studio in Via Mameli n.54 - 08020 - Posada (NU), email costa.arks@gmail.com, PEC costa.arks@pec.it, Tel. 348/8507702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 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 Carmelo Floris .20, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di perizia è un appartamento di civile abitazione al piano terra di uno stabile costituito da complessivi 3 livelli. L'immobile risulta edificato in parte al di sotto del piano stradale, anche se risulta completamente fuori terra per tre lati su quattro.

Il quartiere ove insiste l'immobile è destinato alla residenza, si segnala la presenza di un edificio scolastico, attrezzature sportive di quartiere e qualche piccola attività commerciale o artigianale. L'immobile dista circa 800 metri dalla centrale Piazza Italia.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Carmelo Floris .20, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza della documentazione ex art. 567 è stata verificata con redazione di idoneo proforma depositato in forma telematica in data 02.11.2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia è edificato nella particella 359 del foglio 42 del NCT del Comune di Nuoro. Il terreno, confina a nord con la p.lla 360, a est con la p.lla 3743, a sud e ovest con la pubblica via.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione-Ingresso	13,90 mq	15,90 mq	1,00	15,90 mq	2,90 m	S1
Abitazione-Cucina	11,50 mq	15,70 mq	1,00	15,70 mq	2,90 m	S1
Abitazione-Studio	10,25 mq	12,85 mq	1,00	12,85 mq	2,90 m	S1
Abitazione-Camera	15,95 mq	20,65 mq	1,00	20,65 mq	2,90 m	S1



Abitazione-bagno	5,40 mq	6,95 mq	1,00	6,95 mq	2,90 m	S1
Abitazione-Camera	13,75 mq	15,75 mq	1,00	15,75 mq	2,90 m	S1
Abitazione-Lavanderia	5,60 mq	6,30 mq	1,00	6,30 mq	2,90 m	S1
Abitazione-Soggiorno	27,10 mq	31,60 mq	1,00	31,60 mq	2,90 m	S1
Abitazione-bagno	4,50 mq	7,30 mq	1,00	7,30 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie rilevata non tiene conto dei due locali ad uso magazzino che non sono accessibili dall'unità immobiliare e che il debitore comunica essere di altrui proprietà. Vedasi verbale di sopralluogo con le precisazioni relative.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1992 al 07/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 701, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 621,04 Piano s1
Dal 08/08/2002 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 701, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 621,04 Piano s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ad esclusione dei due locali magazzino con accesso indipendente che, come già segnalato in precedenza, non fanno parte dell'unità abitativa descritta nell'atto di compravendita prima e in quello di mutuo poi e rilevata in occasione del sopralluogo alla presenza dell'IVG.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	701	1	1	A2	1	6,5	168 mq	621,04 €	S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
42	359										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che l'immobile oggetto di perizia risulta composto dai seguenti vani: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e disimpegno" e non è conforme con la planimetria catastale in atti per le seguenti motivazioni:

- 1 - vengono rappresentate nella planimetria catastale della p.lla 701 sub.1, n.2 cantine con accesso esclusivo dall'esterno che non risultano far parte dell'unità immobiliare sopra descritta;
- 2 - non viene rappresentato un ampliamento dell'immobile che ha consentito la realizzazione di un

piccolo bagno annesso alla camera da letto con retrostante locale caldaia.

Il debitore in occasione del sopralluogo alla presenza dell'IVG ha dichiarato a verbale che dette cantine non hanno mai fatto parte dell'unità immobiliare e non ne possiede le chiavi, in quanto nel possesso del proprio genitore.

Si resta a disposizione qualora il giudice ritenga necessario accedere ugualmente a tali porzioni di immobile, e nel caso si chiede istruzioni su come procedere.

Si fa presente che il debitore in occasione del sopralluogo esibiva copia dell'atto pubblico di compravendita rep. n. 1456 raccolta n.611 del 01.08.2002 nel quale viene descritto l'immobile oggetto di compravendita quale "porzione immobiliare facente parte di un fabbricato composto da Ingresso - soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e disimpegno.

PRECISAZIONI

Si precisa che è necessario procedere con l'aggiornamento catastale, mediante soppressione del subalterno n.1 e costituzione di n.2 nuovi subalterni, uno relativo all'abitazione residenziale ampliata con il bagno e il locale tecnico edificati recentemente, e uno per i due magazzini non facenti parte dell'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato di recente, con sostituzione degli infissi esterni. Le condizioni di uso generali sono buone, è necessario intervenire con la riparazione o sostituzione della caldaia per il riscaldamento in quanto al momento del sopralluogo era non funzionante.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico e elenco subalterni in atti, la corte esterna al fabbricato è indicata quale subalterno n.4 - corte, bene comune non censibile a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultanti dagli atti visionati presso il Comune di Nuoro a seguito di accesso atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in calcestruzzo armato e pietrame

Esposizione: prevalente Nord-est e Nord-ovest

Altezza interna utile: 2,90 ml.

Str. verticali: Murature portanti e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: Tegole laterizie

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura portante e tramezzature (blocchi cls e mattoni laterizi) intonacate a civile, tramezzature interne in mattoni forati intonacati a civile

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche/gres

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in PVC effetto legno, porte interne in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenza di termosifoni

Terreno esclusivo: No, cortile comune

Posto auto: In cortile comune



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 01/08/2002 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coco Angela Maria	01/08/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				9959	8040
		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 risulta attualmente invariata.

Ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** il bene (terreno) è pervenuto come zona di terreno di are 5.35 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Bartolomeo Serra del 16.12.1975, trascritto il 09.01.1976 al n. R.P. n.81

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a gar. di Mutuo
Iscritto a n.d. il 03/12/2002
Reg. gen. 14048 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
Importo: € 93.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Coco angela Maria
Data: 28/11/2002
- **Ipoteca Volontaria a gar. Mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 18/06/2008
Reg. gen. 7294 - Reg. part. 1227
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Notaio Roberto Goveani
Data: 03/06/2008
Note: In qualità di terza datrice di ipoteca

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 02/12/2021
Reg. gen. 12935 - Reg. part. 10167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Si individuano di seguito i costi necessari alla cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati. - La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a € 294,00 (€ 59,00 + € 35,00 + € 200,00) per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. - La cancellazione/restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e s.m.i., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. Sommano per oneri di cancellazione del pignoramento e di ipoteche volontarie: € 329,00. N.B.: Il soprastante prospetto di calcolo è a titolo informativo, mentre il calcolo esatto dovrà essere redatto in sede di vendita del professionista delegato dal Giudice per la cancellazione, il quale includerà anche il proprio onorario professionale.

NORMATIVA URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico, l'area è normata quale zona B del PUC vigente del Comune di Nuoro, e l'articolo di riferimento delle Norme Tecniche di attuazione è il 10 - Città Consolidata (ZTO B Completamento residenziale) e l'articolo 11 - Sottozone B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

In data 20.01.2023, è stata inviata al Comune di Nuoro a mezzo pec, richiesta di accesso atti, con richiesta di tutte le pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

In data 30.01.2023 è stato possibile visionare il fascicolo edizio denominato 1662/6 intestato al sig. **** Omissis ****, relativo alla sanatoria e sopraelevazione dell'intero fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura.

Il progetto è datato 17.11.2000 e la relativa Concessione edilizia è la n. 43 del 21.03.2002.

Tale progetto prevede l'ampliamento dell'appartamento del piano seminterrato, con la creazione di un locale servizio igienico accessibile dalla camera da letto principale. Si evidenzia che una parte di detto bagno, è stata adibita a locale tecnico per la caldaia dell'impianto di riscaldamento, con porta esterna prospiciente la corte comune.

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.

In ogni caso sulla base della documentazione visionata si deve considerare l'immobile parzialmente difforme, pertanto si dovrà procedere a sanare le opere consistenti in variazione prospettiche per modifica di porte e finestre non comportanti incrementi di superficie o volume. Il costo da sostenere per incarico ad un tecnico, presentazione della pratica di sanatoria, bolli e diritti vari viene stimato in



€ 3.000,00. Il costo di adeguamento degli impianti non funzionanti viene stimato in € 4.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio per la gestione degli spazi esterni comuni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Carmelo Floris .20, piano S1
Il bene immobile oggetto di perizia è un appartamento di civile abitazione al piano terra di uno stabile costituito da complessivi 3 livelli. L'immobile risulta edificato in parte al di sotto del piano stradale, anche se risulta completamente fuori terra per tre lati su quattro. Il quartiere ove insiste l'immobile è destinato alla residenza, si segnala la presenza di un edificio scolastico, attrezzature sportive di quartiere e qualche piccola attività commerciale o artigianale. L'immobile dista circa 800 metri dalla centrale Piazza Italia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 701, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 359
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 166.782,00
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.
Si è proceduto ad analizzare i valori ufficiali OMI per la tipologia e zona di riferimento, oltre ad annunci immobiliari per locali aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. I costi per la regolarizzazione urbanistica ammontano a € 7.000,00. Il valore del bene è dunque pari a € 166.782,00 - € 7.000,00 = € 159.782,00.
Dovrà poi procedersi come da incarico del G.E. ad eseguire un abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
L'importo finale di stima del bene è pertanto pari a € 159.782,00 * 0,95% = € 151.792,90 arrotondato ad € 151.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Carmelo Floris .20, piano S1	133,00 mq	1.254,00 €/mq	€ 166.782,00	100,00%	€ 166.782,00
Valore di stima:					€ 166.782,00
Decurtazioni					- € 7.000,00
Subtotale					€ 159.782,00
Abbattimento forfettario 5% del valore venale					- € 7.989,10
Subtotale					€ 151.792,90
Valore finale (arrotondamento)					€ 151.800,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi conformità catastale e Dichiarazioni del debiore nel Verbale di sopralluogo.

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.

Posada, li 30/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costa Mirko

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo quotato dell'immobile (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione fotografica (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verifiche Catastali e urbanistiche (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Pratica APE (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - RICEVUTA INVIO PERIZIA ALLE PARTI (Aggiornamento al 30/03/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Carmelo Floris .20, piano S1
Il bene immobile oggetto di perizia è un appartamento di civile abitazione al piano terra di uno stabile costituito da complessivi 3 livelli. L'immobile risulta edificato in parte al di sotto del piano stradale, anche se risulta completamente fuori terra per tre lati su quattro. Il quartiere ove insiste l'immobile è destinato alla residenza, si segnala la presenza di un edificio scolastico, attrezzature sportive di quartiere e qualche piccola attività commerciale o artigianale. L'immobile dista circa 800 metri dalla centrale Piazza Italia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 701, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 359
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistico, l'area è normata quale zona B del PUC vigente del Comune di Nuoro, e l'articolo di riferimento delle Norme Tecniche di attuazione è il 10 - Città Consolidata (ZTO B Completamento residenziale) e l'articolo 11 - Sottozone B.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Carmelo Floris .20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 701, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 359	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato parzialmente ristrutturato di recente, con sostituzione degli infissi esterni. Le condizioni di uso generali sono buone, è necessario intervenire con la riparazione o sostituzione della caldaia per il riscaldamento in quanto al momento del sopralluogo era non funzionante.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di perizia è un appartamento di civile abitazione al piano terra di uno stabile costituito da complessivi 3 livelli. L'immobile risulta edificato in parte al di sotto del piano stradale, anche se risulta completamente fuori terra per tre lati su quattro. Il quartiere ove insiste l'immobile è destinato alla residenza, si segnala la presenza di un edificio scolastico, attrezzature sportive di quartiere e qualche piccola attività commerciale o artigianale. L'immobile dista circa 800 metri dalla centrale Piazza Italia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a gar. di Mutuo
Iscritto a n.d. il 03/12/2002
Reg. gen. 14048 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
Importo: € 93.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Coco angela Maria
Data: 28/11/2002
- **Ipoteca Volontaria a gar. Mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 18/06/2008
Reg. gen. 7294 - Reg. part. 1227
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Notaio Roberto Goveani
Data: 03/06/2008
Note: In qualità di terza datrice di ipoteca

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 02/12/2021
Reg. gen. 12935 - Reg. part. 10167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

