

# TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

CAUSA n. 18/2023 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Giudice dell'Esec* : Dott. Riccardo De Vito

*Creditore Procedente*: Barclays Bank Ireland PLC

Avv. Francesco Grassia

*Contro*:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Avv. ....

## LOTTO UNICO

Comune di NUORO – Via Aosta n.14  
NCEU di Nuoro - Foglio 52 mapp. 3360, Sub. 7 -

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.**

(Privacy)

NUORO li 23/02/2024

C.T.U. - Geom. Ignazio Carta



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Nuoro il 10/08/2011

Reg. gen. 8660 - Reg. part. 1581

Quota: 1/1

Importo: € 232.800,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.200,00

Rogante: Notaio Puligheddu Cristina

Data: 10/08/2011



### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Nuoro il 21/04/2023

Reg. gen. 4938 - Reg. part. 3687

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.281,18**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>              |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3360,<br>Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 126,98 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Alla data del sopralluogo avvenuto il 03/10/2023, l'appartamento risulta nel complesso in un discreto stato di conservazione e manutenzione, risulta utilizzato come civile abitazione. L'immobile è dotato di allaccio alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'immobile gode di ottima esposizione e aereazione essendo completamente libero su 3 lati.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento al piano 3°, via Aosta n.14 - Censito NCEU nel Comune di Nuoro al Foglio 52, Mappale 3360, Sub.7; Categoria A/3 classe 2. L'appartamento si compone di 6 vani: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con angolo cottura, ripostiglio, bagno, n.3 camere, veranda e balcone, si accede con ingresso dalla via Aosta, tramite scala condominiale senza ascensore. Il bene fa parte di un fabbricato condominiale; composto da n.4 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine, è stato costruito negli anni 60, ubicato in zona semi-periferica, collegato abbastanza bene con il centro del Comune di Nuoro. L'appartamento sviluppa una superficie utile lorda di mq 120,00 a cui sono annessi mq 4,65 di balcone, mq. 8,50 di veranda e mq 12,00 di locale cantina al piano seminterrato. I confini risultano: via Aosta, cortile condominiale, sub.7, vano scala. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca la finestra della camera da letto 1 (errore riportato su tutte le planimetrie del Palazzo), demolizione parziale di parete interna, diversa destinazione locale lavanderia, e creazione zona cottura. (vedi planimetria stato attuale allegata) La palazzina condominiale cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di 12 appartamenti ad uso abitativo, il piano Seminterrato è adibito a cantine, fanno parte del fabbricato condominiale i beni comuni non censibili quali la corte ed il vano scala. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, supermercati, scuole e chiese. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3 Appartamento al piano 3° , via Aosta n.14 - Censito NCEU nel Comune di Nuoro al Foglio 52, Mappale 3360, Sub.7; Categoria A/3 classe 2. L'appartamento si compone di 6 vani: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con angolo cottura, ripostiglio, bagno, n.3 camere, veranda e balcone, si accede con ingresso dalla via Aosta, tramite scala condominiale senza ascensore. Il bene fa parte di un fabbricato condominiale; composto da n.4 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine, è stato costruito negli anni 60, ubicato in zona semi-periferica, collegato abbastanza bene con il centro del Comune di Nuoro. L'appartamento sviluppa una superficie utile lorda di mq 120,00 a cui sono annessi mq 4,65 di balcone, mq. 8,50 di veranda e mq 12,00 di locale cantina al piano seminterrato. I confini risultano: via Aosta, cortile condominiale, sub.7, vano scala. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca la finestra della camera da letto 1 (errore riportato su tutte le planimetrie del Palazzo), demolizione parziale di parete interna, diversa destinazione locale lavanderia, e creazione zona cottura. (vedi planimetria stato attuale allegata) La palazzina condominiale cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di 12 appartamenti ad uso abitativo, il piano Seminterrato è adibito a cantine, fanno parte del fabbricato condominiale i beni comuni non censibili quali la corte ed il vano scala. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, supermercati, scuole e chiese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3360, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PUC lo strumento urbanistico del Comune di Nuoro, l'area su cui è costruito l'intero fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima ( foglio 52, particella 1925, 3360 ) ricade in Zona "B" Completamento Residenziale. Secondo il vigente P.U.C. - (Piano Urbanistico Comunale) - del Comune di Nuoro tutta la particella n.1925, 3360 del foglio di mappa n.52 su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona omogenea "B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO", L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella abitativa.

**Prezzo base d'asta: € 95.281,18**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Sarule, li 23/02/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carta Ignazio



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.1 - ELABORATI GRAFICI
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All.2 - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - All. 3 - VISURE CONSERVATORIA DEI RR.II DI NUORO
- ✓ N° 4 Foto - All. 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - All. 5 - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - DOCUMENTI ANAGRAFE CIVILE
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 7 - AVVISI E VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8 - RICEVUTE INVIO PERIZIA ALLE PARTI



e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del "borsino-immobiliare", nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI (€/mq 880,00) e delle Agenzie -Immobiliari (€/mq 800, 00) si ottiene il valore medio di €/mq  $840,00 = (880,00 + 800,00):2$  -----

Premesso quanto sopra il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio:

- o Visto lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione;
- o Visto lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare pignorata;
- o Vista la tipologia della costruzione e lo stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte;
- o Vista l'ubicazione dell'immobile oggetto di valutazione nell'ambito del tessuto urbano del Comune di Nuoro;
- o Vista la destinazione d'uso del fabbricato ed in particolare delle unità immobiliari di cui esse fanno parte tra cui quella assoggettata ad esecuzione;
- o Vista la caratterizzazione tipologica e strutturale del fabbricato e dell'unità immobiliare oggetto di stima;
- o Visto il grado di finitura interno dell'unità immobiliare ed interno-esterno del fabbricato;
- o Vista la tipologia degli infissi esterni dell'unità immobiliare;
- o Vista l'epoca di costruzione del fabbricato antecedente al 1967;

in tutta scienza e coscienza dichiara che il prezzo di mercato al metro quadrato di superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione avente destinazione di "abitazione di tipo civile", distinta al foglio di mappa n.52 con la p.lla n.3360 sub. 7 di categoria A/3 è oggi pari ad €/mq 840,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile<br>Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3 | 126,98 mq                | 84.000,00 €/mq  | € 106.663,20       | 100,00%          | € 106.663,20 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 106.663,20 |

Valore di stima: € 110.586,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica  | 5000,00 | €    |
| Spese condominiali insolute  | 1457,94 | €    |
| Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore di stima) assenza di garanzia per vizi occulti, età, ecc. | 5,00    | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione  | 3,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 95.281,18**

## 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** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3 Appartamento al piano 3° , via Aosta n.14 - Censito NCEU nel Comune di Nuoro al Foglio 52, Mappale 3360, Sub.7; Categoria A/3 classe 2. L'appartamento si compone di 6 vani: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con angolo cottura, ripostiglio, bagno, n.3 camere, veranda e balcone, si accede con ingresso dalla via Aosta, tramite scala condominiale senza ascensore. Il bene fa parte di un fabbricato condominiale; composto da n.4 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine, è stato costruito negli anni 60, ubicato in zona semi-periferica, collegato abbastanza bene con il centro del Comune di Nuoro. L'appartamento sviluppa una superficie utile lorda di mq 120,00 a cui sono annessi mq 4,65 di balcone, mq. 8,50 di veranda e mq 12,00 di locale cantina al piano seminterrato. I confini risultano: via Aosta, cortile condominiale, sub.7, vano scala. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca la finestra della camera da letto 1 (errore riportato su tutte le planimetrie del Palazzo), demolizione parziale di parete interna, diversa destinazione locale lavanderia, e creazione zona cottura. (vedi planimetria stato attuale allegata) La palazzina condominiale cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di 12 appartamenti ad uso abitativo, il piano Seminterrato è adibito a cantine, fanno parte del fabbricato condominiale i beni comuni non censibili quali la corte ed il vano scala. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, supermercati, scuole e chiese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3360, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 106.663,20

Allo scopo della determinazione del valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare, il C.T.U. ha effettuato indagini di mercato presso storiche ed accreditate Agenzie di vendita immobiliare site nel territorio del Comune di Nuoro e comunque ispezioni sia presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Nuoro .

In relazione ai contatti avuti, le accreditate Agenzie immobiliari di Nuoro hanno riferito al C.T.U. che il più probabile valore commerciale dell'unità oggetto del presente procedimento e comunque di beni simili, considerata la tipologia, la classe, l'ubicazione, lo stato di fatto (intendendo per tale uno stato conservativo di tipo normale), è compreso tra un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 850,00 con un valore medio di mercato di €/mq 800,00 = $[(750,00 + 850,00):2]$ .-----

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2018 indica per le "abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale" relativamente al Comune di Nuoro e per la fascia/zona "Semicentrale" valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 820,00 ed un massimo di €/mq 940,00 con valore medio di €/mq 880,00 = $[(940,00 + 820,00):2]$ .-----

E' bene precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e dalle quotazioni del borsino-immobiliare non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il PUC lo strumento urbanistico del Comune di Nuoro, l'area su cui è costruito l'intero fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima ( foglio 52, particella 1925, 3360 ) ricade in Zona "B" Completamento Residenziale. Secondo il vigente P.U.C. - (Piano Urbanistico Comunale) - del Comune di Nuoro tutta la particella n.1925, 3360 del foglio di mappa n.52 su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella zona omogenea "B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO", L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella abitativa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro, a seguito di richiesta inoltrata in data 22/01/2024 non sono emerse pratiche Edilizie richieste e rilasciate nel ventennio. La costruzione del fabbricato risale agli anni 60 - Costruito con Autorizzazione Edilizia I.A.C.P. 392/3 06/10/61 Furreddu-

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità eseguita, manca la finestra della camera da letto 1 (errore riportato su tutte le planimetrie del Palazzo), demolizione parziale di parete interna, diversa destinazione locale lavanderia, e creazione zona cottura. (vedi planimetria stato attuale allegata)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.457,94

il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno una quota condominiale congiunta da pagare mensilmente pari a € 37,57 (trentasette/57) e che alla data del 31-10-2023 risulta uno scoperto di € 1.457,94



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.



Nessun atto risulta successivo al pignoramento. (Vedi all. 3- Visure Coservatoria dei RR.II di Nuoro).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Nuoro il 10/08/2011  
Reg. gen. 8660 - Reg. part. 1581  
Quota: 1/1  
Importo: € 232.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 155.200,00  
Rogante: Notaio Puligheddu Cristina  
Data: 10/08/2011



### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Nuoro il 21/04/2023  
Reg. gen. 4938 - Reg. part. 3687  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: Pignoramento, (vedi All.4)



|                                 |                   |  |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Nuoro  | 05/10/2009  | 10956                | 8149               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | Agenzia del Territorio<br>Servizio di Pubblicità<br>Immobiliare di Nuoro | 05/10/2009  | 78                   | 972                |
| Dal 05/10/2009 al<br>10/08/2011 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Notaio Puligheddu<br>Cristina  | 08/08/2011  | 2403                 | 1780               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Nuoro  | 10/08/2011  | 8657                 | 6063               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 10/08/2011 al<br>10/08/2011 | **** Omissis **** | <b>Accettazione Tacita di Eredità</b>                                    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   |  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Nuoro  | 10/08/2011  | 8658                 | 6064               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 10/08/2011 al<br>10/08/2011 | **** Omissis **** | <b>Accettazione Tacita di Eredità</b>                                    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   |  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Nuoro  | 10/08/2011  | 8659                 | 6065               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |  |             |                      |                    |



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo  | Proprietà         | Atti                      |             |                      |                    |
|--|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/11/1981 al 30/08/1996                                       | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>      |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Notaio Giannetto CONGEDDU | 07/10/1981  | 4107                 |                    |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Nuoro                     | 06/11/1981  | 6533                 | 5559               |
|  |                   | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 18/01/2001 al 18/01/2007                                       | **** Omissis **** | <b>Successione di #</b>   |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   |                           |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Nuoro                     | 23/12/2008  | 14775                | 10978              |
|  |                   | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro | 12/12/2005        | 54                        | 907         |                      |                    |
| Dal 18/01/2007 al 23/12/2008                                       | **** Omissis **** | <b>Successione di #</b>   |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   |                           |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Nuoro                     | 18/01/2007  | 574                  | 432                |
|  |                   | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |                   |                           |             |                      |                    |
| Dal 23/12/2008 al 05/10/2009                                       | **** Omissis **** | <b>Successione di #</b>   |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   |                           |             |                      |                    |

ASTE GIUDIZIARIE.IT



## PARTI COMUNI

---

Non ne risultano catastalmente. Le varie utenze sono intestate ai singoli condomini/proprietari, ad eccezione della fornitura elettrica relativa al vano scala condominiale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ne risultano

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato condominiale è con struttura portante in muratura di laterizio e pilastri interni c.a. con solai di piano in latero-cemento-armato. Esternamente il fabbricato è dotato di intonaco e tinteggiatura, di infissi esterni (finestre e avvolgibili), balconi, costituiti da una soletta piena di calcestruzzo armato con ringhiera in ferro. Il fabbricato è anche dotato di un cortile (condominiale) in parte utilizzato a parcheggio. La palazzina condominiale si compone di dodici appartamenti ad uso abitativo, ubicati tre per piano, più locale o piano seminterrato. A tutte le unità sono annessi locali ad uso ripostiglio/cantina siti rispettivamente al piano seminterrato. Dall'esame visivo effettuato all'esterno, il fabbricato condominiale si trova in discreto stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è posto al piano 3° del fabbricato condominiale di Via Aosta n.14 del Comune di Nuoro.

Esso risulta composto da un ingresso-disimpegno, sogg.-pranzo, da tre camere da letto, cucina con angolo cottura, ripostiglio, bagno e balcone e veranda, l'altezza interna risulta di mt. 3,00. Il portoncino d'ingresso è in legno, l'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione. Le pareti risultano in intonaco tinteggiato a tempera di colore bianco. Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in marmettoni di graniglia di vecchia epoca, ma ben conservati ed idoneamente lucidati, fatta eccezione della pavimentazione e del rivestimento del bagno che risultano in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore bianco, alcune dotate di vetro givrettato, le finestre sono in pvc alcune dotate di doppia finestra esterna con vetro singolo, munite di avvolgibili in legno e plastica. Idonei e funzionanti sono gli impianti idrico, elettrico. Alla cantina di pertinenza situata al piano seminterrato si accede dalla scala condominiale e si trova in discrete condizioni l'altezza interna e di mt.2,00

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e relativi figli.



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/09/2017 al 22/01/2024 | **** Omissis **** | <b>Catasto Fabbricati</b><br>Fg. 12, Part. 3360, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 123 mq<br>Rendita € 340,86<br>Piano 2-S1 |
|------------------------------|-------------------|--|



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 12     | 3360  | 7    | 1                   | A3        | 2      | 6           | 123 mq               | 340,86 € | 2-S1  |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità esecutata, manca la finestra della camera da letto 1 (errore riportato su tutte le planimetrie del Palazzo), demolizione parziale di parete interna, diversa destinazione locale lavanderia, e creazione zona cottura. (vedi ALL 3 - Planimetria stato attuale allegata)



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. Alla data del sopralluogo 03 Ottobre 2023 non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato e figli.

## PATTI

Alla data del sopralluogo 03 Ottobre 2023 non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 03/10/2023, l'appartamento risulta nel complesso in un discreto stato di conservazione e manutenzione, risulta utilizzato come civile abitazione. L'immobile è dotato di allaccio alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'immobile gode di ottima esposizione e aereazione essendo completamente libero su 3 lati.



## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Abitazione                                   | 96,40 mq         | 120,00 mq        | 1            | 120,00 mq                | 3,00 m   | 3°           |
| Veranda Aperta                               | 8,50 mq          | 8,50 mq          | 0,40         | 3,40 mq                  | 3,00 m   | 3°           |
| Balcone scoperto                             | 4,65 mq          | 4,65 mq          | 0,25         | 1,16 mq                  | 3,00 m   | 3°           |
| Cantina                                      | 12,10 mq         | 12,10 mq         | 0,20         | 2,42 mq                  | 2,00 m   | Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>126,98 mq</b>         |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>126,98 mq</b>         |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima sito in zona semi-periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Nuoro. L'appartamento è ubicato al Piano 3°, è composto di n. 6 vani: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, n.3 camere, veranda e balcone, si accede con ingresso dalla via Aosta, tramite scala condominiale senza ascensore, con annessa cantina al piano seminterrato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/08/1968 al 06/11/1981 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6<br>Piano 2-S1 |
| Dal 06/11/1981 al 02/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6<br>Piano 2-S1 |
| Dal 02/02/2006 al 07/08/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6<br>Piano 2-S1 |
| Dal 07/08/2009 al 10/08/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6<br>Piano 2-S1 |
| Dal 10/08/2011 al 07/09/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6<br>Piano 2-S1 |

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione in atti relativamente alle iscrizioni e trascrizioni appare completa e nel fascicolo è incluso il certificato notarile redatto in data 10/05/2023 dal notaio Dott. Carlo Biotti notaio in Milano (MI) con studio in C.so Monforte 2, iscritto presso il collegio Notarile di Milano. Non risultano, presenti nel fascicolo agli atti, Planimetrie Catastali, pertanto si è provveduto a recuperare le planimetrie dell'immobile oggetto del pignoramento (v. all.1 - Elaborati Grafici).

### 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

---

Il bene oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina (Foglio 52, mapp. 3360) di 4 Piani con n.12 appartamenti + locali seminterrati (cantine). Catastalmente il mapp 3360 è inserito all'interno del mappale 1925 (attuale Via Aosta). L'appartamento in oggetto Foglio 52 mapp. 3360 Sub 7 è situato al piano 3°, con ingresso dal vano scala condominiale, confina con il sub 9 e si affaccia per tre lati con cortile condominiale. (vedi planimetria allegata - all. 1)



## INCARICO

---

In data 05/07/2023, il sottoscritto Geom. Carta Ignazio, con studio in Via Piave, 7 - 08020 - Sarule (NU), email carta.ignaz@tiscali.it, PEC ignazio.carta@geopec.it, Tel. 340 4661458, Fax 070 272178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano 3° , via Aosta n.14 - Censito NCEU nel Comune di Nuoro al Foglio 52, Mappale 3360, Sub.7; Categoria A/3 classe 2. L'appartamento si compone di 6 vani: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con angolo cottura, ripostiglio, bagno, n.3 camere, veranda e balcone, si accede con ingresso dalla via Aosta, tramite scala condominiale senza ascensore.

Il bene fa parte di un fabbricato condominiale; composto da n.4 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine, è stato costruito negli anni 60, ubicato in zona semi-periferica, collegato abbastanza bene con il centro del Comune di Nuoro.

L'appartamento sviluppa una superficie utile lorda di mq 120,00 a cui sono annessi mq 4,65 di balcone, mq. 8,50 di veranda e mq 12,00 di locale cantina al piano seminterrato.

I confini risultano: via Aosta, cortile condominiale, sub.7, vano scala.

Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e lo stato di fatto dell'unità eseguita, manca la finestra della camera da letto 1 (errore riportato su tutte le planimetrie del Palazzo), demolizione parziale di parete interna, diversa destinazione locale lavanderia, e creazione zona cottura. (vedi planimetria stato attuale allegata)

La palazzina condominiale cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di 12 appartamenti ad uso abitativo, il piano Seminterrato è adibito a cantine, fanno parte del fabbricato condominiale i beni comuni non censibili quali la corte ed il vano scala. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, supermercati, scuole e chiese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.





## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione.....   | 3  |
| Lotto Unico .....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 4  |
| Titolarità.....  | 4  |
| Confini .....  | 4  |
| Consistenza .....  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali.....  | 6  |
| Precisazioni .....   | 6  |
| Patti .....  | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni.....  | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                        | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 10 |
| Normativa urbanistica.....                                       | 11 |
| Regolarità edilizia.....   | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                       | 14 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                     | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E..... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.281,18</b> .....       | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....    | 17 |



# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carta Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carta Ignazio

