
TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
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.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10



INCARICO

All'udienza del 20/09/2018, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email ambraev@yahoo.it; farina.evangelisti@gmail.com, PEC ambra.evangelisti@geopec.it, Tel. 347 8920484, Fax 0784 878959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Gramsci, 77, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile di proprietà della società **** Omissis **** è sito nel centro di Nuoro, in via Gramsci 77, dietro la Chiesa delle Grazie e a pochi passi dai principali servizi come Tribunale, librerie, farmacie, banche e attività commerciali di vario tipo. Si sviluppa su piano terra, la destinazione d'uso è commerciale. Ha il parcheggio privato fronte locale, lungo strada. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona B2.2 (completamento residenziale).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 09 novembre 2018 convocai i sigg.ri **** Omissis **** in qualità di titolari della ditta **** Omissis **** per l'inizio delle operazioni di sopralluogo tramite lettera raccomandata A.R., fissando l'appuntamento direttamente presso l'immobile oggetto della stima, sito nel Comune di Nuoro, in via Gramsci,77 (Fg.52 mapp.3336 sub 22), per il giorno 21 novembre 2018 alle ore 9:30 (All. 1). Nel frattempo portai avanti le indagini presso gli enti preposti, partendo dalla ricerca catastale presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro, ritirando telematicamente copia della visura catastale storica terreno e fabbricato, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa(All. 4-5-6-7) ed inoltrando via pec la richiesta di accesso agli atti al Comune di Nuoro.(All. 3)

Il 7 novembre, dopo averlo concordato con i tecnici comunali, effettuai l'accesso agli atti presenti nell'archivio storico del Comune di Nuoro. Visionai i fascicoli e ritirai copia del progetto originario del 1956 e del progetto assentito con licenza edilizia n°140 del 1963, che rispecchia quasi al 100% lo stato dei luoghi. (all. 8-9)

Effettuai ricerche anche negli archivi dell'urbanistica e dello sportello Suape per verificare se vi fossero state ulteriori modifiche o richieste di autorizzazioni dal 1963 ad oggi. Non trovai niente, né l'agibilità dello stabile né, tantomeno, la certificazione energetica e le certificazioni degli impianti. Allo sportello Suape trovarono traccia solo della dichiarazione di cessata attività nel 2014 da parte della ditta esecutata. Per sicurezza decisi di effettuare delle verifiche sulla titolarità del bene in Conservatoria e, utilizzando tutte le combinazioni di dati catastali in possesso, scaricai online le ispezioni ipotecarie riguardanti il bene oggetto di stima e le relative note di trascrizione del 1992 e del 2008. (all.10-11-12-13-14-15)

Il 21 novembre, come da accordi, mi recai presso l'oggetto della stima per procedere con il sopralluogo. Convenirono il sig. **** Omissis **** e il suo legale **** Omissis ****. Durante l'accesso provvidi alla verifica dello stato dei luoghi, rilevando la corretta corrispondenza tra ciò che era stato dichiarato con l'accatastamento e la realtà dei luoghi; notai delle piccole differenze tra quanto assentito con L.E. 140/1963 e lo stato di fatto. Ho effettuato misurazioni interne del locale commerciale e rilevato la porzione di marciapiede/parcheggio di pertinenza esclusiva del locale commerciale. Provvidi inoltre alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.(all. 2)

L'immobile ad oggi risulta libero da persone e cose e non oggetto di locazione. Durante il sopralluogo notai che l'impianto di riscaldamento era stato dismesso e chiesi maggiori informazioni all'esecutato che mi disse di aver staccato l'impianto di riscaldamento quando decisero di cessare l'attività ma che lo stesso poteva essere ripristinato.

L'esecutato mi disse che non esisteva né la certificazione energetica, né le certificazioni igienico-sanitarie degli impianti e di essere in regola con i pagamenti condominiali, ma preferì non fornire ulteriori dettagli.

Predisposi quindi l'A.P.E. del locale commerciale (all. 17).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Gramsci, 77, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale commerciale confina a nord con la via Gramsci, a sud e ad est con altra proprietà condominiale, ad ovest con il cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	85,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,70 m	Terra
Posto auto scoperto	29,00 mq	29,00 mq	0,18	5,22 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	98,22 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	98,22 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 17/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1147 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.10 Reddito dominicale 2,29 Reddito agrario € 0,29
Dal 30/06/1987 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 585, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A6 Cl.1, Cons. 88 Rendita € 1.954,27 Piano T
Dal 17/02/2005 al 19/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 585, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 88mq Rendita € 2.231,51 Piano T
Dal 19/12/2008 al 17/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 585, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 88mq Rendita € 2.231,51 Piano T
Dal 17/10/2014 al 17/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 3336 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.12.96
Dal 17/10/2014 al 19/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 3336, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 88mq Superficie catastale 93mq Rendita € 2.231,51 Piano T

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	3336	22	1	C1	4	88mq	93mq	2231,51	T	

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	
52	3336				Ente urbano		00.12.96				

PRECISAZIONI

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa e vi è congruenza tra la ditta eseguita e i titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Nel complesso l'immobile è in un buono stato conservativo, è presente solo un po' di umidità nel solaio del camerone/locale commerciale, probabilmente dovuta infiltrazioni di acqua; attualmente risulta libero da cose e persone. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile è in un buono stato conservativo, è presente solo un po' di umidità nel solaio del camerone/locale commerciale, probabilmente dovuta infiltrazioni di acqua; attualmente risulta libero da cose e persone. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Il locale commerciale è inserito in contesto condominiale. E' autonomo e non si è a conoscenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro di Nuoro, in via Gramsci 77, dietro la Chiesa delle Grazie e a pochi passi dai principali servizi come Tribunale, librerie, farmacie, banche e attività commerciali di

vario tipo. Si sviluppa su piano terra, la destinazione d'uso è commerciale.

Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona B2.2 (completamento residenziale).

Il fabbricato è stato realizzato con L.E. del 140/1963 e nel corso degli anni ha subito una leggera modifica della disposizione interna, principalmente nel locale commerciale e nell'ingresso dello stabile.

La realtà dei luoghi corrisponde perfettamente con quanto assentito nella planimetria catastale, mentre con il progetto legato alla L.E.140/1963 si evidenziano le leggere modifiche interne sopradette.

Il locale commerciale si sviluppa sul piano terra con accesso diretto dalla via Gramsci e con la pertinenza esclusiva della porzione di marciapiede pari a 29mq che viene utilizzata come parcheggio privilegiato ed esclusivo del locale.

L'unità immobiliare è composta da un camerone unico, che potrebbe essere facilmente suddiviso, sfruttando i pilastri esistenti, con pareti in cartongesso in modo da adattarlo a diversi tipi di attività commerciali, e da un piccolo wc a cui si accede da quattro scalini. L'altezza interna è pari a 3,78m.

Nel complesso l'immobile è in un buono stato conservativo, è presente solo un po' di umidità nel solaio del camerone/locale commerciale, probabilmente dovuta infiltrazioni di acqua (foto ...).

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con intelaiatura in c.a. e i solai sono in laterocemento prefabbricato. Le murature esterne e le tamponature sono in mattoni forati di diverse dimensioni. La facciata esterna è intonacata al civile e tinteggiata con idropittura rosa per i piani superiori, mentre il piano terra è rivestito con lastre di marmo, le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura bianca lavabile. Il solaio è di tipo piano e funge da divisore con l'unità immobiliare posta al piano superiore, è intonacato al civile e tinteggiato di bianco. Le porte finestre del locale commerciale sono in alluminio e hanno la saracinesca in alluminio pieno, mentre la finestra del bagno e del locale commerciale sono in legno con tapparelle. La porta di accesso al bagno è in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è stato dismesso, sono stati distaccati i termosifoni lasciando intatte le predisposizioni, quindi allo stato attuale non è riscaldato per una scelta economica degli esecutati nel momento in cui hanno deciso di cessare l'attività dentro l'immobile. Le utenze di acqua e luce sono ancora attive.

L'esecutato presente al sopralluogo ha dichiarato che il bene non è dotato di certificazione energetica, né di agibilità, né di certificazioni degli impianti idrici-sanitari.

Al momento è libero da persone e cose, privo di arredi e non ci sono in essere contratti di locazione. L'esecutato dichiara altresì di essere in regola con i tributi condominiali anche se non fornisce notizie circa l'ammontare della spesa annua condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile risulta libero da cose e persone; non vi sono contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1992	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autentica conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Sau Antonio	05/09/1992	166009	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	17/11/1992	9521	7292
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2008	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata atto integrativo dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fancello Gianni	19/12/2008	1004/577	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	24/12/2008	14877	11061
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 05/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione garanzia mutuo** derivante da Mutuo
Iscritto a Nuoro il 22/01/2009
Reg. gen. 644 - Reg. part. 75
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale Pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 20/06/2018
Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4789

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE COMUNE NUORO ART.11 – SOTTOZONE B

Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC
- b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Zona B2.2 (ex Zona B2)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3,00 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà e dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Altezza massima delle fronti verso strada: mt. 18,00;

Altezze sui distacchi uguale a 4.5 volte la di stanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

Amnesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente

rispettate tutte le altre condizioni.

Lunghezza massima del corpo di fabbrica ml. 60.

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16,00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt. 4,00 che non prospettino finestre. E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

- Progetto originario approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07.09.1956;
- Licenza edilizia n°140/1963.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli condominiali, per quanto riguarda gli oneri, l'esecutato dichiara di essere in regola con i pagamenti condominiali e non ha voluto produrre estratti dove si potesse dedurre l'ammontare delle spese condominiali annuali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato (mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicate nel sito internet dell'Agenzia del Territorio (all. 16), nel primo semestre 2018 per zone centrali di Nuoro i valori dei negozi risultano compresi tra un minimo di € 2800 al mq fino ad un massimo di € 3700 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore massimo pari ad €

3700 al mq. Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Locale commerciale

Immobile situato in: Nuoro – Via Gramsci,77 – distinto nel NCEU al Foglio 52 mapp. 3336 sub 22

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,00 – Affaccio su strada

1,05 – Luminosità buona

0,70 – Vetustà: 56 anni circa

1,00 – Finitura: ordinaria

1,00 – Manutenzione normale

0,90 - Classe energetica: G

1,00 - Immobile libero

1,05 – Stabile migliore della media della zona

1,10 – Parcheggio più facile

1,05 – Trasporti vicini

1,00 - Traffico normale

1,05 - Zona migliore della media della zona

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona: 0,842346

Località e quotazioni: Nuoro – Centrale

Quotazione media negozi nuovi/ristrutturati al mq: € 3700,00

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =
= 0,842346 x 3700,00 = 3116,68 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =
= 3116,68 x 98,22 = 306120,31 €

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

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Gramsci, 77, piano T
L'immobile di proprietà della società **** Omissis **** è sito nel centro di Nuoro, in via Gramsci 77, dietro la Chiesa delle Grazie e a pochi passi dai principali servizi come Tribunale, librerie, farmacie, banche e attività commerciali di vario tipo. Si sviluppa su piano terra, la destinazione d'uso è commerciale. Ha il parcheggio privato fronte locale, lungo strada. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona B2.2 (completamento residenziale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 3336, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 3336, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 306.120,31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Nuoro (NU) - via Gramsci, 77, piano T	98,22 mq	3.116,68 €/mq	€ 306.120,31	100,00	€ 306.120,31
Valore di stima:					€ 306.120,31



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.

Siniscola, li 28/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Ambra

