
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* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
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	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.281,18	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

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 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.

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.

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)

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
Totale superficie convenzionale:				126,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,98 mq		

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 Fabbricati Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 2-S1
Dal 06/11/1981 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 2-S1
Dal 02/02/2006 al 07/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 2-S1
Dal 07/08/2009 al 10/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 2-S1
Dal 10/08/2011 al 07/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 569, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 2-S1
Dal 07/09/2017 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 3360, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 123 mq Rendita € 340,86 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 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 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 eseguito e figli.

PATTI

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

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.

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.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1981 al 30/08/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Giannetto CONGEDDU	07/10/1981	4107	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	06/11/1981	6533	5559
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001 al 18/01/2007	**** Omissis ****	Successione di #MINGIONI LUIGI#			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	23/12/2008	14775	10978
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	12/12/2005	54	907
Dal 18/01/2007 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Successione di #MINGIONI LUIGI#			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	18/01/2007	574	432
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 05/10/2009	**** Omissis ****	Successione di #CATTE MARIA#			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	05/10/2009	10956	8149
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

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)

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 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)

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

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 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
Bene N° 1 - Fabbricato civile 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

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 04/07/2024

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

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

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

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Aosta n.14, edificio 22, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 3360, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	126,98 mq
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.		
Descrizione:	<p>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.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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