

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marceddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare
22/2023 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>6</u>
<u>Patti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>10</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>14</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.730,00.....</u>	<u>15</u>

INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Ing. Marceddu Salvatore, con studio in Via Papa Giovanni Xxiii N. 73 - 08023 - Fonni (NU), email marceddu.s@gmail.com, PEC salvatore.marceddu@ingpec.eu, Tel. 349 4065675, Fax 178 2278229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Fratelli Cervi n. 77, piano T (Coord. Geografiche: N 40°18'30" - E 9°19'17")

DESCRIZIONE

Appartamento residenziale sito in Via Fratelli Cervi n. 77 - Nuoro. Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Fratelli Cervi n. 77, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo mini condomini con due luci minime e giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato con n. 2 appartamenti ad uso residenziale suddivisi uno nel piano rialzato (il bene oggetto di stima) e uno nel piano seminterrato. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala.

L'appartamento oggetto di stima è composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere da letto e n.1 balcone. L'immobile si presenta in discrete caratteristiche estetiche ed architettoniche, nonostante l'epoca di edificazione dello stesso. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia sono in sufficiente stato di conservazione. L'appartamento è riscaldato con una stufa a pellet e il camino a legna (sono presenti i radiatori di un vecchio impianto di riscaldamento con ex caldaia a gasolio ormai dismessa). In alcuni vani sono presenti inoltre degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

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** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Fratelli Cervi n. 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

L'immobile confina a NORD-OVEST con la particella 141 del Foglio 57, a SUD-EST con la particella 259 del Foglio 57, a NORD-EST con la particella 861 del Foglio 57 e a SUD-OVEST con la particella 311 del Foglio 57.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,22 mq	125,16 mq	1	125,16 mq	2,84 m	T
Balcone scoperto	6,28 mq	6,28 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				126,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 04/06/1986 al 03/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 259, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.217,29
Dal 03/08/1996 al 11/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 259, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 955,45
Dal 11/05/1998 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 259, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 369,27 Piano T
Dal 11/09/2008 al 15/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 259, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 369,27 Piano T
Dal 15/09/2017 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 841, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 369,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	841	2	1	A3	3	5.5	116 mq	369,27 €	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
57	841				Ente urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti alcune imprecisioni tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente sanabili mediante variazione catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 13/10/2023, l'immobile risulta occupato in modo permanente da ***** e da ***** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 841 (ex 259) sub. 3 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso e vano scala interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra rialzato con accesso mediante cortile d'ingresso e scala interna comune all'altra UIU presente nell'immobile, dotato inoltre di balcone con accesso dal bene oggetto di stima affacciandosi alla facciata retrostante. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 25 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è piano, impermeabilizzato con guaina catramata con accesso dal vano scala comune. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Nei vani non separati dalla muratura portante sono

stati realizzati dei tramezzi con forati di laterizio, intonacati e tinteggiati.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato in tutte le sue parti, risulta in un discreto stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e riqualificazione energetica, considerata l'epoca di edificazione dell'edificio stesso e non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni. Le finiture interne sono in un discreto stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo di legno tamburate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia sono in sufficiente stato di conservazione. L'appartamento è riscaldato con una stufa a pellet e il camino a legna (sono presenti i radiatori di un vecchio impianto di riscaldamento con ex caldaia a gasolio ormai dismessa). In alcuni vani sono presenti, inoltre, degli split di condizionamento caldo/freddo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 13/10/2023, l'immobile risulta occupato in modo permanente da ***** e da **** Omissis ****.

Dalla richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro, acquisita con protocollo 98779 del 08.09.2023, non risultano atti registrati presso questo Ufficio aventi ad oggetto l'immobile sito in Nuoro, via Fratelli cervi n. 77, foglio 57, particella 841, sub. 2(ex particella 259), sub. 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1973 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BARTOLOMEO SERRA DI NUORO	06/08/1973	108245	14877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registro immobiliare	22/08/1973	1737	193
Dal 11/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GOVEANI ROBERTO A OLBIA	11/09/2008	101104	30287
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Nuoro	10/10/2008	11766	8711

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 delle entrate di Nuoro aggiornate al 05/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Olbia il 10/10/2008
Reg. gen. 11767 - Reg. part. 1870
Quota: 1/1
Importo: € 173.472,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 86.736,00
Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: Notaio Goveani
Data: 11/09/2008
N° repertorio: 101105
N° raccolta: 30288
Note: Comunicazioni: Comunicazione n. 632 del 26/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2009. Cancellazione totale eseguita in data 29/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Olbia il 15/04/2009

Reg. gen. 3882 - Reg. part. 558
Quota: 1/1
Importo: € 266.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 133.000,00
Percentuale interessi: 4,95 %
Rogante: Notaio Goveani
Data: 31/03/2009
N° repertorio: 103093
N° raccolta: 31661

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 24/04/2023
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 3755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura, ammonta a € 0,00 (zero/00). Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) di tassa fissa alla quale si devono aggiungere € 200,00 (duecento/00) di imposta fissa. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) + € 59,00 (cinquantanove/00) di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0,50% del valore dell'immobile liberato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2-21).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato risulta autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 916 del 14/02/2001 - prot. n. 7241 a nome del sig. 1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a ***** il *****

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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia in sanatoria n. 916 del 14/02/2001 - prot. n. 7241. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano leggere differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Inoltre sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e alcune lievi misure. Inoltre sono state eseguiti lavori di rifacimento delle facciate esterne, anch'esse mai autorizzate. Tali difformità possono essere sanabili, mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 16 della Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 poiché presente la doppia conformità urbanistica dell'immobile al momento della costruzione (1977) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 5.000,00. Si allegano le piante ove sono evidenziate le difformità riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Fratelli Cervi n. 77, piano T
Appartamento residenziale sito in Via Fratelli Cervi n. 77 - Nuoro. Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Fratelli Cervi n. 77, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo mini condomini con due luci minime e giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato con n. 2 appartamenti ad uso residenziale suddivisi uno nel piano rialzato (il bene oggetto di stima) e uno nel piano seminterrato. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. L'appartamento oggetto di stima è composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere da letto e n.1 balcone. L'immobile si presenta in discrete caratteristiche estetiche ed architettoniche, nonostante l'epoca di edificazione dello stesso. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia sono in sufficiente stato di conservazione. L'appartamento è riscaldato con una stufa a pellet e il camino a legna (sono presenti i radiatori di un vecchio impianto di riscaldamento con ex caldaia a gasolio ormai dismessa). In alcuni vani sono presenti inoltre degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 841, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 841, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 126.730,00

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Nuoro in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima sono state preliminarmente assunte le opportune informazioni di carattere commerciale inerenti i fabbricati aventi caratteristiche estetiche ed architettoniche similari. La consultazione di un adeguato numero di agenzie immobiliari locali ha permesso di avere dei dati sufficienti di raffronto in merito agli importi finali delle compravendite locali effettuate negli ultimi dodici mesi. Valutata la zona di ubicazione del fabbricato e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, il calcolo del valore dell'immobile viene eseguito tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento sfavorevole e a favore che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità. Il valore commerciale del bene pignorato è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili ricapitolate: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. In particolare, per la definizione del valore dell'immobile, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati

al I semestre 2023: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 900,00 - 1.300,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni sufficienti si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1.000,00 euro (mille/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine di € 5.000,00 per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche e la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato, oltre alla regolarizzazione catastale per le difformità sopra descritte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Fratelli Cervi n. 77, piano T	126,73 mq	1.000,00 €/mq	€ 126.730,00	100,00%	€ 126.730,00
				Valore di stima:	€ 126.730,00

Valore di stima: € 126.730,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 121.730,00

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine di € 5.000,00 per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche e la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato, oltre alla regolarizzazione catastale per le difformità sopra descritte.

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.

Fonni, li 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marceddu Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ Concessione edilizia - 2_CE_0.Fascicolo
- ✓ Concessione edilizia - 3_CE_All_01
- ✓ Concessione edilizia - 4_CE_All_02
- ✓ Foto - 5_Elaborato fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - 6_Elaborato planimetrico
- ✓ Ortofoto - 7_Ortofoto aerea
- ✓ Atto di provenienza - 8_iscrizione ipoteca 2008
- ✓ Atto di provenienza - 9_iscrizione ipoteca 2009
- ✓ Estratti di mappa - 10_Mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 11_Planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - 12_Planimetria rilevata scala 1_100
- ✓ Altri allegati - 13_riscontro ADE NUORO
- ✓ Altri allegati - 14_stralcio Norme PUC
- ✓ Altri allegati - 15_stralcio PUC vigente
- ✓ Atto di provenienza - 16_trascrizione atto 2008
- ✓ Atto di provenienza - 17_trascrizione pignoramento 2023
- ✓ Altri allegati - 18_verbale peritali 13102023
- ✓ Visure e schede catastali - 19_Visura storica 841
- ✓ Visure e schede catastali - 20_Visura storica ex 259

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Fratelli Cervi n. 77, piano T
Appartamento residenziale sito in Via Fratelli Cervi n. 77 - Nuoro. Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Fratelli Cervi n. 77, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo mini condomini con due luci minime e giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato con n. 2 appartamenti ad uso residenziale suddivisi uno nel piano rialzato (il bene oggetto di stima) e uno nel piano seminterrato. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. L'appartamento oggetto di stima è composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere da letto e n.1 balcone. L'immobile si presenta in discrete caratteristiche estetiche ed architettoniche, nonostante l'epoca di edificazione dello stesso. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia sono in sufficiente stato di conservazione. L'appartamento è riscaldato con una stufa a pellet e il camino a legna (sono presenti i radiatori di un vecchio impianto di riscaldamento con ex caldaia a gasolio ormai dismessa). In alcuni vani sono presenti inoltre degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 841, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 841, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2-21).

Prezzo base d'asta: € 121.730,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.730,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:

Nuoro (NU) - Via Fratelli Cervi n. 77, piano T

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 841, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3

Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 841, Qualità Ente urbano

Superficie

126,73 mq

Stato conservativo:

L'immobile si trova in un discreto stato conservativo.

Descrizione:

Appartamento residenziale sito in Via Fratelli Cervi n. 77 - Nuoro. Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Fratelli Cervi n. 77, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo mini condomini con due luci minime e giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato con n. 2 appartamenti ad uso residenziale suddivisi uno nel piano rialzato (il bene oggetto di stima) e uno nel piano seminterrato. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. L'appartamento oggetto di stima è composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere da letto e n.1 balcone. L'immobile si presenta in discrete caratteristiche estetiche ed architettoniche, nonostante l'epoca di edificazione dello stesso. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia sono in sufficiente stato di conservazione. L'appartamento è riscaldato con una stufa a pellet e il camino a legna (sono presenti i radiatori di un vecchio impianto di riscaldamento con ex caldaia a gasolio ormai dismessa). In alcuni vani sono presenti inoltre degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 13/10/2023, l'immobile risulta occupato in modo permanente da ***** e da *****. Dalla richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro, acquisita con protocollo 98779 del 08.09.2023, non risultano atti registrati presso questo Ufficio aventi ad oggetto l'immobile sito in Nuoro, via Fratelli Cervi n. 77, foglio 57, particella 841, sub. 2(ex particella 259), sub. 2.