
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Secchi Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.390,80	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 02/12/2021, il sottoscritto Ing. Secchi Antonello, con studio in Via Lollove, 1 - 08100 - Nuoro (NU), email secchiant@tiscali.it, PEC antonello.secchi@ingpec.eu, Tel. 349 8205273, Fax 178 6011922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Oliena (NU) - VICOLO GIUSEPPE MANNU, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.271058 N - 9.406992 E)

DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato situato nel centro storico di Oliena in vicolo Giuseppe Manno, l'immobile si trova nelle vicinanze del Comune e della chiesa parrocchiale di Sant'Ignazio da cui dista pochi metri, nelle vicinanze sono presenti parcheggi, negozi e diversi locali pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Oliena (NU) - VICOLO GIUSEPPE MANNU, piano T-1

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 bene in oggetto confine a Nord con fabbricato in aderenza (altra proprietà) a Sud con via Dante a Ovest con Vicolo G. Mannu a Est co via Bixio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	76,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	2,60 m	Seminterrato
Abitazione	73,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	62,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,60 m	Primo
Balcone scoperto	10,40 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	7,70 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				195,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2004 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 1185, Sub. 2 Categoria A6 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 74,37 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	58	1185	2		A6	1	4		74,37 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e la situazione riscontrata nel sopralluogo. Il bene oggetto di esecuzione insiste su tre particelle distinte in Catasto al Foglio 58/E Particelle 1185-1184-2510 non esistono planimetrie catastali aggiornate, le particelle si riferiscono ancora a fabbricati rurali. E' necessario l'aggiornamento catastale della planimetria da eseguire dopo l'approvazione dell'accertamento di conformità presso gli uffici tecnici comunali.

PRECISAZIONI

Si tratta di un immobile adibito ad abitazione posto nel centro storico del Comune di Oliena nel vicolo Mannu nei pressi della chiesa parrocchiale. L'immobile è disposto su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna e da un piano seminterrato adibito a garage e cantina. All'immobile si accede dal Vico Mannu sia dal piano seminterrato che da una scala esterna che collega il piano terra con la via Mannu.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, si trova in buone condizioni, anche se al suo interno presenta alcuni segni di infiltrazione di umidità e di condensa, il seminterrato è allo stato rustico così come i prospetti che si affacciano sulla via Dante e via Bixio.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il "bene" oggetto di stima è un edificio formato da due piani fuori terra adibiti a residenza e da un piano seminterrato adibito a garage e cantina. Il fabbricato si affaccia su tre vicoli aventi forte pendenza e su un lato in aderenza con altra abitazione, ad esso si accede dalla via vicolo Mannu dove è presente una scala esterna (vedi foto allegate) che conduce al piano rialzato, nel vicolo Mannu è presente un accesso sia pedonale che carrabile che immette al piano seminterrato, quest'ultimo è formato da una stanza adibita a garage e cantina e da due ripostigli, rispetto al progetto di ristrutturazione approvato con concessione edilizia n. 34 del 14/04/2000 la superficie esistente risulta maggiore (vedi grafici esplicativi allegati). Dal piano seminterrato è possibile accedere al piano terra percorrendo un vano scala inserito in posizione centrale, il piano terra è composto da una cucina, una cameretta e un bagno, e un disimpegno dove è presente la porta di ingresso che collega il piano alla scala esterna. Anche il piano terra presenta una superficie maggiore rispetto a quella prevista in progetto e una diversa distribuzione interna.

Al piano primo (ultimo piano) si accede percorrendo una scala interna che collega direttamente la cucina posta al piano terra con la zona notte posta al primo piano.

Nel piano primo sono presenti tre camere da letto aventi superfici differenti rispetto al progetto approvato. Dal piano

primo è possibile attraverso una scala a libro accedere al sottotetto (non abitabile). La superficie utile del bene in oggetto è maggiore rispetto quella approvata, le scale e le tramezzature interne non coincidono con le sistemazioni di progetto così come i balconi e la scala esterna.

La struttura è in muri portanti in blocchi di cls da 30 cm. Il solaio intermedio è in laterocemento con altezza 16+4. Le finiture dell'appartamento sono buone, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, le porte e le finestre sono in legno massello. L'immobile si presenta arredato e in buono stato di conservazione. Nell'immobile è presente un camino a legna nella zona pranzo/cucina e nel seminterrato. Sono presenti due pompe di calore nella zona notte ma non risultano funzionanti. L'impianto elettrico e idrico risulta in buono stato ed efficiente. Oltre il camino a legna non è presente nessun sistema di riscaldamento e climatizzazione, l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler a resistenza posizionato nel piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2004 al 22/09/2021	**** Omissis ****	SENTENZA USOCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI NUORO	30/03/2004	271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE	03/05/2004	4586	3369



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Macomer il 17/02/2005
Reg. gen. 1589 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Fancello Gianni
Data: 17/02/2005
N° repertorio: 18331
N° raccolta: 4578

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Nuoro il 22/09/2021
Reg. gen. 9828 - Reg. part. 7771
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 34 del 14/04/2000 rinnovata il 05/05/2004 con la n. 33, insiste all'interno del centro storico del Comune di Oliena nella zona Omogenea A all'interno del Centro Matrice.



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.

Dal sopralluogo eseguito in data 12/01/2022 è stato possibile verificare la corrispondenza del progetto con concessione n. 34 del 14/04/2000, successivamente rinnovata con la n. 33 del 05/05/2004, da tale comparazione è emerso che tutti e tre i piani del fabbricato presentano gravi difformità urbanistiche sia a livello di superficie che di volume. Il piano seminterrato prevedeva una superficie coperta di 32.73 mq nella realtà tale superficie è di circa 100 mq, il piano terra come già accennato nel paragrafo descrizione presenta difformità sia in termini di superficie che della disposizione interna così come il piano primo, la scala esterna è stata realizzata in una posizione più esterna rispetto a quella prevista, inoltre le altezze e la sistemazione dei prospetti non coincidono con quelle previste nel progetto approvato. Le planimetrie catastali non sono mai state aggiornate rispetto alla situazione precedente l'intervento di ristrutturazione.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli condominiali il fabbricato è indipendente.

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** - Terratetto ubicato a Oliena (NU) - VICOLO GIUSEPPE MANNU, piano T-1
 Si tratta di un fabbricato situato nel centro storico di Oliena in vicolo Giuseppe Manno, l'immobile si trova nelle vicinanze del Comune e della chiesa parrocchiale di Sant'Ignazio da cui dista pochi metri, nelle vicinanze sono presenti parcheggi, negozi e diversi locali pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1185, Sub. 2, Categoria A6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 117.318,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Oliena (NU) - VICOLO GIUSEPPE MANNU, piano T-1	195,53 mq	650,00 €/mq	€ 117.318,00	100,00%	€ 117.318,00
				Valore di stima:	€ 117.318,00

Valore di stima: € 117.318,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40,00	%

Valore finale di stima: € 70.390,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenti gravi difformità urbanistiche.



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.

Nuoro, li 30/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Secchi Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico con l'indicazione delle difformità
- ✓ Foto - Rilevo fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Oliena (NU) - VICOLO GIUSEPPE MANNU, piano T-1
Si tratta di un fabbricato situato nel centro storico di Oliena in vicolo Giuseppe Manno, l'immobile si trova nelle vicinanze del Comune e della chiesa parrocchiale di Sant'Ignazio da cui dista pochi metri, nelle vicinanze sono presenti parcheggi, negozi e diversi locali pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1185, Sub. 2, Categoria A6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 34 del 14/04/2000 rinnovata il 05/05/2004 con la n. 33, insiste all'interno del centro storico del Comune di Oliena nella zona Omogenea A all'interno del Centro Matrice.

Prezzo base d'asta: € 70.390,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.390,80

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Oliena (NU) - VICOLO GIUSEPPE MANNU, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1185, Sub. 2, Categoria A6	Superficie	195,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile, si trova in buone condizioni, anche se al suo interno presenta alcuni segni di infiltrazione di umidità e di condensa, il seminterrato è allo stato rustico così come i prospetti che si affacciano sulla via Dante e via Bixio.		
Descrizione:	Si tratta di un fabbricato situato nel centro storico di Oliena in vicolo Giuseppe Manno, l'immobile si trova nelle vicinanze del Comune e della chiesa parrocchiale di Sant'Ignazio da cui dista pochi metri, nelle vicinanze sono presenti parcheggi, negozi e diversi locali pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Macomer il 17/02/2005
Reg. gen. 1589 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Fancello Gianni
Data: 17/02/2005
N° repertorio: 18331
N° raccolta: 4578

