
TRIBUNALE DI NUORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021

promossa da

MAIOR SPV S.R.L. Codice fiscale: 04951650268 via Vittorio Alfieri n.1 Conegliano (TV)

contro

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

MARZO 2022



Premessa

Il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Manzoni, 28 - 08100 - Nuoro (NU), email marcosarria@tiscali.it, PEC marco.sarria@ingpec.eu, Tel. 0784 30 986, Fax +39 0784 30986, nominato C.T.U. in data 15/07/2021, invia le presenti note ad integrazione della relazione di consulenza già depositata, secondo quanto disposto dalla dott.ssa Carlotta Bruno con provvedimento del 12/01/2022.

Vincoli od oneri condominiali

Ad integrazione di quanto già depositato,

a seguito di quanto disposto dalla dott.ssa Carlotta Bruno con provvedimento del 12/01/2022 nel quale si rilevava che "le spese condominiali devono essere detratte dal valore di stima soltanto con riguardo all'anno in corso e a quello precedente; che peraltro per ulteriori crediti il condominio può intervenire nella procedura esecutiva".

sentito l'Avv. Danilo Portas del Foro di Nuoro, procuratore legale del Condominio [redacted] dallo stesso [redacted] per decreto ingiuntivo n. 37/2019 dal quale risulta che il debitore esecutato [redacted] è debitore nei confronti del Condominio Inail con sede in Nuoro via Pietro Mastino 64/74 c.f. 93003610917 della somma complessiva di € 10.258,56 relativa al mancato versamento delle quote straordinarie concernenti i lavori di ristrutturazione dello stabile deliberati nella seduta assembleare del 15/02/2018 (Cfr. ALL 1: Ricorso ingiuntivo n. 37/2019 Condominio Inail):

acclarato che tali somme concernono unicamente "spese straordinarie" relativa al rifacimento e ristrutturazione dello stabile e che maggiori dettagli sulle somme ordinarie dovute dal [redacted] avrebbero potuto essere richiesti e documentati dall'amministratrice del condominio Rag Bandinu Mary (Cfr. ALL 2 PEC Avv. Danilo Portas);

sentito l'Amministratore del Condominio INAIL rag. Mary Bandinu con sede in Nuoro via Pietro Mastino 64/74 c.f. 93003610917, che mediante mail del 28/01/2022 indirizzata al CTU (Cfr ALL 3 - Mail dell'amministratore condominiale Mary Bandinu), correggeva quanto precedentemente dichiarato al CTU chiarendo che la situazione debitoria a carico della proprietà [redacted] e [redacted] era la seguente:

- € 1666,25 conguaglio chiusura conti al 31/05/2020;
- € 800,00 quote ordinarie da giugno 2020 a gennaio 2021 (il Bilancio 2020/2021 non è stato ancora chiuso);
- € 1461,25 per ammodernamento ascensore;
- € 355,36 pignoramento [redacted] c/Condominio (causa intrapresa più di vent'anni fa);
- € 172,26 spesa straordinaria ascensore;
- € 11.499,62 Spesa ristrutturazione fabbricato;

verificato pertanto che, sulla base di tali informazioni l'importo medio annuo delle spese condominiali a carico dell'immobile oggetto della procedura è pari a € 1400,00;

tutto ciò premesso, tralasciando le spese da riferirsi ad esercizi precedenti al 2021,

è possibile stimare l'importo delle spese condominiali insolute da detrarre dal valore di stima con riguardo all'anno in corso (al mese di marzo 2022) pari a € 350,00, mentre per l'anno precedente 2021 sono stimate pari a € 1.400,00; il totale di € 1.750,00 sarà detratto dall'importo totale della stima.

Adeguamento della stima

Sulla base di quanto argomentato in precedenza la stima dell'immobile oggetto della procedura viene corretta nel seguente modo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56	163,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 211.900,00	100,00%	€ 211.900,00
Valore di stima:					€ 211.900,00

Valore di stima: € 211.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per certificazione impianti e agibilità immobile	7605,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Oneri condominiali ordinari insoluti al 30/03/2022	1.750,00	€
Assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente citati nella perizia	5,00	%

Valore finale di stima: € 185.400,00 (Euro Centottantacinquemilaquattrocento/00)

Si allega:

- ALL 1 Ricorso decreto Ingiuntivo n. 37_2019 Condominio Inail;
- ALL 2 PEC **Avv. Danilo Fortas**
- ALL 3 Mail amministratore condominiale **N. [redacted]**

Conclusioni

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la presente integrazione rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Nuoro, 30 Marzo 2022

Il Ctu
Dott. Ing. Marco Sarria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56
- Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq. 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona S2 "Aree di interesse comune" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

Prezzo base d'asta: € 185.450,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.450,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 57, Part. 11, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	163,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in disuso, in normale stato di conservazione, privo di arredi. Nei soffitti della zona notte al 5° piano sono presenti segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla terrazza sovrastante. Negli intonaci interni di alcune murature esterne del 5° piano sono presenti muffe da pregresse infiltrazioni esterne. Nella zona giorno al 4° piano sono presenti e fessurazioni degli intonaci e segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla facciata. Sono presenti gli impianti idrico e elettrico che non è stato possibile testare in quanto le utenze non risultano attive. L'impianto di riscaldamento appare essere dismesso. Nell'anno 2021 le facciate esterne del complesso immobiliare nel quale è inserito l'immobile sono state oggetto di lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq: 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 27/04/2006
Reg. gen. 4290 - Reg. part. 766
Quota: 100%
Importo: € 195.000,00
Contro ~~_____~~
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 03/05/2021
Reg. gen. 4468 - Reg. part. 3543
Quota: 100%
A favore di MAIOR SPV S.R.L.
Contro ~~_____~~

