
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Catte Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.876,65	13



INCARICO

All'udienza del 27/01/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Catte Marco, con studio in Via Monte Jaca, 11 - 08100 - Nuoro (NU), email catte.marco@gmail.com, PEC m.catte@epap.conafpec.it, Tel. 328 123 05 93, Fax 0784 37 645, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 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) - Loc. sa Toba, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al secondo piano di una palazzina ubicata in località "sa toba", comune di Nuoro, all'estrema periferia di Nuoro, il cui centro dista una decina di minuti in macchina.

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) - Loc. sa Toba, piano 2

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con medesima proprietà **** Omissis ****, Per due lati. L'ingresso principale si affaccia sulla strada di penetrazione agraria che collega con il centro urbano di Nuoro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,22 mq	112,23 mq	1	112,23 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	14,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				116,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1995 al 11/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 219, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2
Dal 11/05/1998 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 219, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41
Dal 06/07/2015 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 219, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 334,41

I titolari catastali attuali corrispondono in parte a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta e			
	51	219	8	1	A2	1	3,5 vani	103 mq	334,41 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e accurato sopralluogo effettuato, si può affermare che sussiste corrispondenza dell'immobile rispetto agli estremi catastali.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile presentata per l'accatastamento: rispetto alla planimetria catastale la situazione reale evidenzia la presenza di un vano adibito a wc/zona lavanderia.

La situazione reale evidenzia quindi una minima variazione della distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria depositata in catasto, senza che ciò determini comunque una variazione in aumento della superficie interna.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (certificazione notarile nel caso in esame).

Si è poi verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro la presenza di eventuali variazioni avvenute dalla data del certificato notarile (agosto 2024) a oggi.

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Nuoro il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Nuoro dalla nascita, con attuale abitazione in loc. sa Toba.

Il certificato di residenza, rilasciato dal servizio anagrafe del comune di Nuoro, viene allegato alla presente relazione.

PATTI

L'immobile risulta allo stato attuale occupato dall'esecutata, con le proprie figlie e l'attuale compagno convivente.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile risulta abitato quindi mantenuto in uno stato di ordinarietà. Il locale è ben conservato e normalmente curato.

PARTI COMUNI



L'accesso all'appartamento avviene percorrendo un andito comune e la scala condominiale fino al piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame si presenta in discrete condizioni statiche e ordinarie condizioni di conservazione. Esso si sviluppa su un livello, al piano 2 dove si trova l'abitazione, cui si accede percorrendo un andito e la scala interna, parti comuni con le altre unità immobiliari presenti.

L'esposizione prevalente è a Nord - Ovest.

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- fondazioni perimetrali e centrali di tipo continuo in conglomerato cementizio;
- muratura di contenimento in cemento armato;
- vespaio in pietrame di diversa pezzatura, assestato a mano, per uno spessore di presunto di circa 40 cm;
- massetto in calcestruzzo dello spessore di cm 10;
- muratura in elevazione perimetrale e portante in blocchi di calcestruzzo da 30 cm legati con malta cementizia;
- tramezzi interni in parte in mattoni forati di laterizio delle dimensioni di cm 8x15x30, disposti in foglio su due file con relativa camera d'aria e legati con malta cementizia;
- intonaci interni ed esterni al fino;
- tinteggiature interne realizzate con due o più mani di pittura lavabile in prevalenza bianca, esternamente l'immobile è tinteggiato di verde e bianco seppur la tinteggiatura non sia recente;
- solaio in piano formato da travetti prefabbricati con fondello in laterizio, con interposti elementi in laterizio dell'altezza di cm 16;
- massetto (caldana) in calcestruzzo dello spessore di cm 4;
- impermeabilizzazione del solaio di copertura con guaina elasterobituminosa dello spessore di cm 4;
- pavimentazione e battiscopa in monocottura di forma e tipologia variabile a seconda dei vani;
- infissi esterni in pvc con effetto legno di colore marrone con doppio vetro sostituiti di recente;
- porte interne in legno di ordinaria fattura;
- impianto elettrico sottotraccia a 220 V, in ordinario stato di conservazione, funzionante;
- impianto idrico collegato alla rete pubblica;
- riscaldamento centralizzato a idro pellet che garantisce anche l'ACS. Nel soggiorno è presente una stufa a pellet;
- è assente un sistema di allarme.

L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso una scala condivisa con gli altri appartamenti facenti parte del complesso immobiliare, dopo aver percorso un breve tratto di andito, anch'esso comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1998 al 06/07/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Antonio Sau##	11/05/1998	210362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CPnservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	02/06/1998	3882	2906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2015 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Alessio Sanna##	06/07/2015	270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	15/07/2015	5934	4778
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



E' stata verificata la completezza e conformità della certificazione notarile, la presenza di atti successivi al pignoramento, in particolare l'eventuale esistenza di atti a partire dalla data considerata nel certificato notarile (27/08/2024)

Non sono presenti atti, sull'immobile in esame, successivi alla data della certificazione notarile.

Si allega alla perizia elenco sintetico delle formalità rilevate da ispezione ipotecaria svolta presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso gli uffici dell'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione del pignoramento ammonta a € 294,00 così distinti: - € 200,00 per imposta ipotecaria; - € 59,00 per imposta di bollo; - € 35,00 per tassa ipotecaria; Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è variabile; ipoteche promosse da Equitalia spa, possono essere estinte gratuitamente presso gli sportelli dell'agenzia.

Si allega alla presente relazione elenco sintetico delle formalità, richiesto presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, aggiornato al 06/02/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Si è provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Nuoro la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile. L'immobile è stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento.

Dalle indagini effettuate in comune non è stata reperita l'agibilità dell'immobile, che pertanto si deve ritenere non esistente.

Si quantifica il costo per la pratica di agibilità dell'immobile in € 1.500,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle indagini svolte presso il comune di Nuoro è stato possibile reperire informazioni e documentazione di natura urbanistico-edilizia riferibile all'immobile in esame. I documenti acquisiti riguardano:

-licenza di costruzione n. 6/1977 - albo petorio reg. pubblico n. 447 del 24/03/1977, con la quale si autorizzano i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** alla costruzione di un muro perimetrale ad un lotto di terreno in località Predas Arbas;

-concessione edilizia in sanatoria n. 303/1989, con la quale si concede al sig. **** Omissis **** la sanatoria per l'opera abusiva realizzata in località Predas Arbas (laboratorio artigiano, piano T, 1, 2);

E' stata inoltre reperita dall'esecutata, in quanto non disponibile negli archivi comunali, la concessione edilizia n. 44/1995 a favore del sig. **** Omissis **** per il completamento e la divisione del locale in località Predas arbas al piano secondo in due unità e l'apertura di una finestra nel locale bagno.



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.

Il bene viene stimato come lotto singolo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Loc. sa Toba, piano 2
Trattasi di un appartamento al secondo piano di una palazzina ubicata in località "sa toba", comune di Nuoro, all'estrema periferia di Nuoro, il cui centro dista una decina di minuti in macchina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 219, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.418,50
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.
Il bene viene valutato come lotto singolo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Loc. sa Toba, piano 2	116,23 mq	950,00 €/mq	€ 110.418,50	100,00%	€ 110.418,50
				Valore di stima:	€ 110.418,50

Valore di stima: € 110.418,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 97.876,65

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.



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 16/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Catte Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Loc. sa Toba, piano 2
Trattasi di un appartamento al secondo piano di una palazzina ubicata in località "sa toba", comune di Nuoro, all'estrema periferia di Nuoro, il cui centro dista una decina di minuti in macchina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 219, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si è provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Nuoro la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile. L'immobile è stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento. Dalle indagini effettuate in comune non è stata reperita l'agibilità dell'immobile, che pertanto si deve ritenere non esistente. Si quantifica il costo per la pratica di agibilità dell'immobile in € 1.500,00.

Prezzo base d'asta: € 97.876,65



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.876,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Loc. sa Toba, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 219, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	116,23 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile risulta abitato quindi mantenuto in uno stato di ordinarietà. Il locale è ben conservato e normalmente curato.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al secondo piano di una palazzina ubicata in località "sa toba", comune di Nuoro, all'estrema periferia di Nuoro, il cui centro dista una decina di minuti in macchina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.		

