
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pintor Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 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	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.176,45	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 02/07/2024, il sottoscritto Ing. Pintor Carlo, con studio in Via Don Francesco Gallisay, 20 - 08100 - Nuoro (NU), email carlopintor@tiscali.it, PEC carlo.pintor@ingpec.eu, Tel. 329 9724464, Fax 178 2232066, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 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 Orotelli (NU) - Via Firenze 47, piano 1°

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio articolato su quattro livelli, composto da vano scala comune d'ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e due verande.

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 Orotelli (NU) - Via Firenze 47, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione depositata dal creditore a corredo della sua istanza di vendita risulta completa.

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 terreno su cui sorge l'edificio confina con Via Firenze, Ditta **** Omissis **** e Ditta **** Omissis ****; l'appartamento confina con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,39 mq	143,63 mq	1	143,63 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	7,50 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				146,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1991 al 11/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 662, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1
Dal 11/09/1996 al 16/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 662, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1
Dal 16/05/2000 al 03/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 662, Sub. 3 Categoria A2

		Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 484,18 Piano 1
Dal 03/02/2009 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1424, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 484,18 Piano 1

In data 03/02/2009 la Part. 662 è stata soppressa per allineamento mappe; la soppressione ha originato la Part. 1424

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1424	3		A2	6	7,5 vani	149 mq	484,18 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente; si precisa che l'atto di pignoramento si riferisce alla Part. 662 (soppressa dal 03/02/2009) e non all'attuale Part. 1424 (originata dalla soppressione della Part. 662).

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del procedimento risulta completa la documentazione ex art. 567 cpc; al momento del pignoramento, risulta la congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, internamente, risulta in buono stato di conservazione; solo le facciate esterne dell'edificio ed il vano scala (bene comune) necessitano di interventi di completamento delle rifiniture (intonacatura, tinteggiatura e posa di pavimentazione).

Si precisa che, come risulta nel Verbale di primo accesso, il custode giudiziario ha intimato al sig. **** Omissis **** di mettere in sicurezza immediatamente uno dei due terrazzi dell'immobile, applicando una ringhiera nella porzione di parapetto più bassa; il sig. **** Omissis **** ha dichiarato che avrebbe provveduto quanto prima.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato (appartamento al piano primo) non risulta inserito in contesto condominiale; le parti comuni con le altre unità immobiliari presenti nell'edificio articolato su quattro livelli sono costituite dal vano scala d'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si precisa che l'accesso all'appartamento pignorato (ubicato al piano primo di un edificio articolato su quattro livelli) avviene da un cancello su Via Firenze attraverso un pianerottolo d'ingresso al vano scala (bene comune); inoltre, si segnala che il contatore "Abbanoa" è posizionato in prossimità del pianerottolo d'ingresso ed è accessibile dal cortile interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è libero su tutti i lati (con esposizione del soggiorno a sud-ovest, della cucina e di una camera a nord-ovest e delle restanti camere a sud-est). L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 2,90 m.

Le tamponature esterne sono costituite da muratura stratificata (formata da blocchi in c.l.s. da 20 cm, strato isolante da 4 cm. e mattone da 8 cm. mentre le partizioni interne sono realizzate con pareti in mattoni forati; i solai di interpiano sono in c.a. gettato in opera e la copertura dell'intero edificio è del tipo a falde.

Le finiture delle murature esterne sono al rustico mentre, internamente, pareti perimetrali e tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione interna è realizzata con mattonelle in gres; gli infissi esterni sono parte in alluminio e parte in legno con persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite una scala comune interna in c.a. con finitura al rustico.

Sono presenti, sottotraccia e funzionanti, gli impianti elettrico ed idrico-sanitario. Il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet, posizionata nel soggiorno e non canalizzata, mentre l'acqua calda è erogata da una caldaia a gasolio posizionata nel balcone della cucina, priva di serbatoio e alimentata tramite bidoni in plastica. Esiste la predisposizione per l'impianto di riscaldamento a termosifoni. Per tali impianti non risultano certificazioni di conformità.

L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra con cortile su due

lati.

In generale, l'appartamento si trova in buone condizioni sia statiche che di manutenzione; al momento del sopralluogo risultava mancante la protezione in parte del parapetto del balcone del soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****,

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Serra Bartolomeo di Nuoro	11/09/1996	203356	33895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	18/09/1996	6188	4683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	01/10/1996	1018	

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.

**** Omissis **** ha acquistato l'appartamento allo stato rustico da **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 01/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 25/07/2008
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1508
Importo: € 180.980,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.490,00
Rogante: Notaio Fancello Gianni
Data: 22/07/2008
N° repertorio: 389/230

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Nuoro il 06/04/1998
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1757
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il vincolo di destinazione ha per oggetto il divieto di alienazione e di locazione dell'alloggio ipotecato ed oggetto del mutuo per un periodo di cinque anni dalla data del 01/04/1998
- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 31/01/2024
Reg. gen. 1140 - Reg. part. 972
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli riportate risultano dalla Certificato notarile a firma del Notaio **** Omissis **** presente agli atti

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, come risulta dal P.R.G. vigente del Comune di Orotelli, è ubicato in zona "B6" di completamento. Non risultano presenti vincoli idrogeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Dalle indagini svolte presso il Comune di Orotelli e dalle informazioni acquisite dai proprietari durante il sopralluogo, risultano i seguenti atti autorizzativi: 1) Concessione in sanatoria n.1 del 14/03/1991 relativa all'intero edificio rilasciata a **** Omissis ****; 2) Atti di cessione del terreno (già edificato) rac. 33984, rep. 203355 del 11/09/1996 da parte del Comune di Orotelli a favore di **** Omissis **** e di **** Omissis ****; 3) Atto di vendita dell'11/09/1996 dell'appartamento pignorato da parte di **** Omissis **** e di **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****; 4) Concessione edilizia n.28 prot. 4798 del 24/09/1996 relativa alle opere di completamento dell'appartamento pignorato rilasciata a **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si segnala che il certificato energetico dell'immobile (APE) non era presente e, pertanto, è stato elaborato dal sottoscritto durante le operazioni peritali.

Si precisa che, dai rilievi effettuati, è risultato che l'immobile ha una superficie totale lorda che si discosta leggermente da quella autorizzata ma entro la tolleranza del 2%; sono state riscontrate lievi difformità in merito alla distribuzione interna degli ambienti (vani con superfici non esattamente coincidenti con quelle del progetto approvato).

Le dimensioni degli infissi si discostano da quelle indicate nelle planimetrie di progetto e, pertanto, andranno rese conformi al progetto; gli impianti risultano privi delle necessarie certificazioni di conformità. Gli interventi di regolarizzazione degli infissi e di messa a norma degli impianti prevedono un costo quantificabile in euro seimila.

In riferimento alla presenza di barriere architettoniche, si rileva che l'accesso all'appartamento pignorato prevede il superamento di numerosi gradini, peraltro, non adeguatamente rifiniti; il superamento delle barriere architettoniche indicate potrebbe avvenire tramite l'installazione di un impianto di sollevamento esterno dal costo stimato di euro trentamila.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e, pertanto, non esistono spese, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene pignorato costituisce un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orotelli (NU) - Via Firenze 47, piano 1°
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio articolato su quattro livelli, composto da vano scala comune d'ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e due verande.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1424, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 102.291,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle variabili e degli elementi specificati, dopo l'esame della documentazione acquisita e le opportune ricerche, secondo il metodo di stima illustrato di seguito.

METODO COMPARATIVO PER VIA SINTETICA.

L'immobile è stato valutato ricercando il più probabile valore di mercato con un metodo di stima comparativa per confronto diretto in modo da ottenere il valore del bene per via sintetica. Tale procedimento determina il valore ordinario dell'immobile, cioè il più probabile valore di mercato supposto in condizioni normali; se necessario, si eseguono le eventuali relative aggiunte o detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nella situazione attuale. Pertanto si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Orotelli per immobili analoghi a quello oggetto della stima. Alla superficie sono state sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base agli opportuni coefficienti precedentemente specificati. Nel caso in esame si deve segnalare che il mercato immobiliare delle zone interne della Provincia di Nuoro registra numeri di compravendite non elevati; tuttavia, sono possibili operazioni di compravendita di beni analoghi a quello oggetto della stima, anche alla luce del buono stato conservativo dell'immobile e dell'ubicazione centrale nell'abitato di Orotelli. Per determinare il valore di mercato unitario, si è svolta un'indagine dalla quale è emerso che il prezzo per abitazioni civili similari è di circa 700,00 €/mq. Questa valutazione è confermata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio [che, per abitazioni civili in "ottimo" stato conservativo ed ubicate in una zona centrale del Comune di Orotelli, indica un valore di mercato minimo di 650 €/mq e massimo di 800 €/mq di superficie lorda]; pertanto, anche alla luce dei valori sopra riportati, tenendo in debito conto le considerazioni precedentemente esposte in merito allo stato conservativo del bene (buono ma non "ottimo") e agli interventi di regolarizzazione precedentemente indicati (per gli infissi e gli impianti) si giustifica il prezzo unitario individuato in 700,00 €/mq. In base a quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ottiene il seguente valore commerciale totale dell'immobile: $146,13 \text{ mq.} \times 700,00 \text{ €/mq.} = 102.291,00 \text{ €}$.

Fonti di informazione: Ufficio Provinciale di Nuoro dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Orotelli, Agenzie immobiliari

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Orotelli (NU) - Via Firenze 47, piano 1°	146,13 mq	700,00 €/mq	€ 102.291,00	100,00%	€ 102.291,00
				Valore di stima:	€ 102.291,00

Valore di stima: € 102.291,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 97.176,45

L'abbattimento forfettario del 5% del valore venale è dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, secondo quanto disposto nel Verbale di conferimento dell'incarico.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/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 01/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pintor Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ubicazione immobile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ N° 3 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria-nota di trascrizione
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.28 del 24-9-'96
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Elaborati grafici del progetto approvato
- ✓ N° 10 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale inizio operazioni e sopralluogo (30-7-'24)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Prova comunicazioni trasmesse alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orotelli (NU) - Via Firenze 47, piano 1°
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio articolato su quattro livelli, composto da vano scala comune d'ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e due verande.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1424, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, come risulta dal P.R.G. vigente del Comune di Orotelli, è ubicato in zona "B6" di completamento. Non risultano presenti vincoli idrogeologici.

Prezzo base d'asta: € 97.176,45

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.176,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Orotelli (NU) - Via Firenze 47, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1424, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	146,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, internamente, risulta in buono stato di conservazione; solo le facciate esterne dell'edificio ed il vano scala (bene comune) necessitano di interventi di completamento delle rifiniture (intonacatura, tinteggiatura e posa di pavimentazione). Si precisa che, come risulta nel Verbale di primo accesso, il custode giudiziario ha intimato al sig. **** Omissis **** di mettere in sicurezza immediatamente uno dei due terrazzi dell'immobile, applicando una ringhiera nella porzione di parapetto più bassa; il sig. **** Omissis **** ha dichiarato che avrebbe provveduto quanto prima.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio articolato su quattro livelli, composto da vano scala comune d'ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e due verande.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****,		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 25/07/2008
Reg. gen. 8942 - Reg. part. 1508
Importo: € 180.980,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.490,00
Rogante: Notaio Fancello Gianni
Data: 22/07/2008
N° repertorio: 389/230
- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 31/01/2024
Reg. gen. 1140 - Reg. part. 972
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura