
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Catte Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 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.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.994,50	13

INCARICO

All'udienza del 20/03/2025, 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 21/03/2025 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 Sarule (NU) - via Nazionale n. 55, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in via Nazionale n. 55 nel comune di Sarule.

L'immobile, che si compone di otto vani con piccolo cortile ubicato nella parte posteriore rispetto al prospetto principale, risulta disabitato pertanto versa in precarie condizioni di manutenzione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - via Nazionale n. 55, piano 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 1/2)
- **** 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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in esame confina per tre lati con altre unità immobiliari. L'ingresso si affaccia sulla via nazionale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	134,66 mq	1	134,66 mq	2,90 m	1
Cortile	45,34 mq	50,00 mq	0,15	8,25 mq	0,00 m	1
Andito e scala	9,17 mq	12,52 mq	1	12,52 mq	2,90 m	T-1
Balcone	2,50 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				156,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Piano 1
Dal 10/10/1987 al 23/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Piano 1
Dal 23/01/2005 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Piano 1

Dal 12/04/2007 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 172, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Piano 1
------------------------------	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Si allega alla relazione visura storica relativa all'immobile.
I titolari catastali attuali 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	
	7	172	1		A3	1	8 vani	150 mq		1		

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e la situazione reale. Presso gli uffici del catasto risulta non presente l'elaborato planimetrico. Rispetto alla situazione reale, la planimetria catastale riporta piano T, mentre l'immobile in questione si trova al piano 1.

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 (maggio 2024) a oggi.

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sarule il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di di Sarule.

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

PATTI

L'immobile risulta allo stato attuale risulta disabitato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al momento disabitato, pertanto versa in precarie condizioni di manutenzione seppur in ordinarie condizioni statiche. A causa dell'incuria in alcune stanze si possono notare infiltrazioni di umidità che hanno determinato il crollo dell'intonaco fino a al mattone o alla pignata sottostante.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni. L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso principale esclusivo. Percorso un breve androne e fatte due rampe di scale per raggiungere il piano 1, si accede all'appartamento.

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 ordinarie condizioni statiche e precarie condizioni di conservazione. Esso si sviluppa su un livello, al piano 1 dove si trova l'abitazione, cui si accede percorrendo un andito e la scala interna, parti esclusive dell'immobile in esame.

L'esposizione prevalente è a 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 pietra di granito dello spessore di 50 cm;
- tramezzi interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni di cm 8x15x30, disposti in foglio su due file legati con malta cementizia;
- intonaci interni ed esterni al fino seppur usurati dal tempo e in parte caduti anche a causa delle infiltrazioni di umidità;
- tinteggiature interne realizzate con due o più mani di pittura lavabile in prevalenza bianca, esternamente l'immobile è intonacato (seppur l'intonaco sia molto vecchio e usurato dal tempo) ma non risulta tinteggiato;
- 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 parte in legno di colore marrone, in parte in alluminio bianco, in parte in ferro di colore verde. Tutte le finestre dei vani principali hanno persiana esterna in alluminio bianco;
- porte interne in legno di modesta fattura;
- impianto elettrico sottotraccia a 220 V, non funzionante e fuori norma;
- impianto idrico collegato alla rete pubblica man non funzionante;
- riscaldamento non presente; nel soggiorno è presente un camino;

-è assente un sistema di allarme.

L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso una scala esclusiva, dopo aver percorso un breve tratto di andito, anch'esso esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

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 10/04/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Si è provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile.

Per l'immobile in esame non è disponibile alcuna documentazione, pertanto è lecito supporre che lo stesso sia stato edificato in data antecedente al 1967, quindi senza obbligo di concessione edilizia.

Si deve pertanto ritenere che l'immobile sia stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini svolte presso il comune di Sarule non è stato possibile reperire documentazione di natura urbanistico-edilizia riferibile all'immobile in esame.

Le uniche informazioni reperite riguardano alcune pratiche non perfezionate o con esito negativo. In particolare:

- Richiesta cambio di destinazione d'uso prot. 845 del 05/04/1990 - Non perfezionata;
- Richiesta di realizzazione lavori di costruzione di un balcone prospiciente la Via Nazionale prot. 1301 del 04/03/1998 - Esito negativo.
- Richiesta di Concessione per la costruzione di un balcone annesso all'abitazione sita in Via Nazionale n°55 - Non perfezionata.

Si allega alla presente relazione comunicazione ricevuta dal Comune di Sarule nella quale si attesta l'assenza di pratiche e documentazione utile per l'immobile in esame.

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.

Tutti gli impianti esistenti sono fuori norma e necessitano di completi interventi di rifacimento.

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 Sarule (NU) - via Nazionale n. 55, piano 1

Trattasi di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in via Nazionale n. 55 nel comune di Sarule. L'immobile, che si compone di otto vani con piccolo cortile ubicato nella parte posteriore rispetto al prospetto principale, risulta disabitato pertanto versa in precarie condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 172, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 109.326,00

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 Sarule (NU) - via Nazionale n. 55, piano 1	156,18 mq	700,00 €/mq	€ 109.326,00	100,00%	€ 109.326,00
				Valore di stima:	€ 109.326,00

Valore di stima: € 109.326,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 81.994,50

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

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 29/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Ortofoto - INQUADRAMENTO ORTOFOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - RISCONTRO UFFICIO TECNICO COMUNE SARULE

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTAZIONE CONSEGNA PERIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCRIZIONE DEL BENE E INQUADRAMENTO CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - via Nazionale n. 55, piano 1
Trattasi di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in via Nazionale n. 55 nel comune di Sarule. L'immobile, che si compone di otto vani con piccolo cortile ubicato nella parte posteriore rispetto al prospetto principale, risulta disabitato pertanto versa in precarie condizioni di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 172, Sub. 1, Categoria A3
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 Sarule la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile. Per l'immobile in esame non è disponibile alcuna documentazione, pertanto è lecito supporre che lo stesso sia stato edificato in data antecedente al 1967, quindi senza obbligo di concessione edilizia. Si deve pertanto ritenere che l'immobile sia stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento.

Prezzo base d'asta: € 81.994,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.994,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sarule (NU) - via Nazionale n. 55, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 172, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	156,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta al momento disabitato, pertanto versa in precarie condizioni di manutenzione seppur in ordinarie condizioni statiche. A causa dell'incuria in alcune stanze si possono notare infiltrazioni di umidità che hanno determinato il crollo dell'intonaco fino a al mattone o alla pignata sottostante.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in via Nazionale n. 55 nel comune di Sarule. L'immobile, che si compone di otto vani con piccolo cortile ubicato nella parte posteriore rispetto al prospetto principale, risulta disabitato pertanto versa in precarie condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		