
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

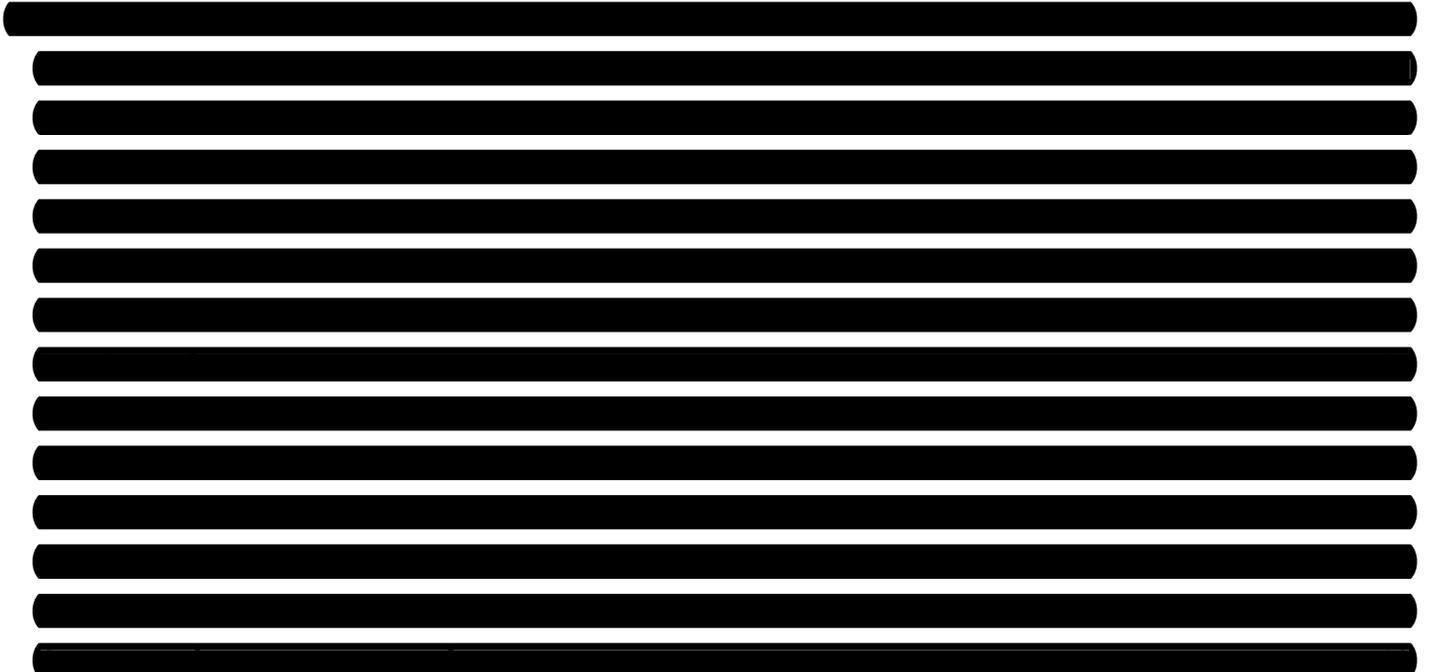
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12



[Redacted content]

Lotto 130

[Redacted content]

Riserve e particolarità da segnalare36



INCARICO

In data 13/01/2021, il sottoscritto Geom. Biscu Sofia, con studio in Via Eugenio Montale, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email geom.sofia.biscu@gmail.com, PEC sofia.biscu@geopec.it, Tel. 0784 1945516, Fax 0784 1945516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Cucca 15, piano T

● [REDACTED]

● [REDACTED]



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Cucca 15, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è un locale commerciale edificato al piano terra di un complesso edilizio sito nella Località Badu e Carros della Città di Nuoro, e precisamente alla via Cucca, con ingresso principale al civico 15.

Detto complesso è costituito da due corpi di fabbrica, uno, quello comprendente l'immobile interessato dalla presente valutazione, è servito da cinque scale individuate da destra verso sinistra, per chi guarda il fabbricato da detta via con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E".

Nel particolare il locale commerciale trova sistemazione al piano terra dello stesso e si sviluppa nello spazio che intercorre tra la scala "D" ed oltre la scala "E", essendo esso in posizione caposchiera.

L'ingresso principale che immette direttamente agli uffici, come l'ingresso secondario che da accesso al vano espositivo, precedentemente destinato alla vendita all'ingrosso di libri, sono tutti prospicienti la pubblica via.

Il retro del locale commerciale si affaccia a valle su una area di pertinenza condominiale che si trova ad una quota inferiore dallo stesso e sulla vallata edificata della località suddetta.

La disposizione interna del locale presenta una parte destinata ad uffici, ai quali ci si immette attraversando un piccolo vano sala di attesa, completi di servizi igienici e archivio.

Attraverso un piccolo disimpegno si accede poi al vano più ampio del locale commerciale, che è composto da una superficie di mq 280,00, finestrata ed ampiamente illuminata da numerosi infissi presenti in entrambi i lati liberi dello stesso, ovvero a nord sulla via Cucca ed a sud-est verso la vallata di Badu e Carros.

Gli infissi sono in alluminio laccato di bianco con vetrocamera, e presentano una grata esterna, in alcuni di essi apribile a scorrimento, in altri fissa.

Gli infissi interni, in legno tamburato color ciliegio.

Su tutta la superficie a soffitto, compresa quella dei vani destinati ad ufficio, è presente una controsoffittatura atta verosimilmente per l'alloggiamento degli impianti elettrico e rilevamento fumi, essa si presenta in discreto stato conservativo e priva di evidenti imperfezioni.

Gli impianti quali idrico-sanitario-fognario ed elettrico sono presenti e funzionanti, realizzati ad arte per l'attività all'epoca svolta.

L'impianto termico è presente nei soli vani adibiti ad ufficio ed è composto da pompe di calore adeguatamente dimensionate.

E' inoltre presente un impianto antincendio di rilevazione fumi.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale commerciale oggetto di valutazione è parte integrante di un complesso residenziale di tipologia a schiera, e rispetto allo stesso occupa la posizione di caposchiera, e più precisamente, la porzione di piano terra in prossimità delle scale "D" ed "E".

Il locale interessato da detta procedura è Catastalmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del foglio 51 del Comune Censuario di Nuoro, al mappale 1984, al subalterno 54 (ex sub 50 ex sub 8).

Esso confina a nord ed ad est con area di pertinenza del medesimo complesso immobiliare, a sud con il subalterno 53 (vedasi LOTTO 2 del medesimo Rapporto di Stima), ed ad ovest con la viabilità pubblica meglio identificata come via Francesco Cucca.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	354,00 mq	392,00 mq	1,00	392,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				392,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				392,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1999 al 06/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 8 Categoria F3 Piano T
Dal 06/12/1999 al 21/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 50 Categoria F3 Piano T
Dal 21/06/2000 al 08/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 50 Categoria C2 Cl.6, Cons. 361 Superficie catastale 361,00 mq Rendita € 2.237,29 Piano T
Dal 29/05/2013 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 54 Categoria D8 Superficie catastale 361,00 mq Rendita € 1.806,00 Piano T
Dal 21/05/2014 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 54 Categoria D8 Rendita € 3.800,00
Dal 29/07/2015 al 04/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 54 Categoria D8 Rendita € 1.806,00 Piano T
Dal 04/07/2016 al 22/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1984, Sub. 54, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 4.280,00 Piano T

Il titolare catastale coincide con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	1984	54	1	D8				4280 €	T	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

Al fine di conoscere l'esistenza di contratti a favore di terzi, l'accesso agli Uffici della Agenzia delle Entrate, stante il periodo di pandemia causa Covid-19 che si sta attraversando, è pressochè sospeso; si è perciò espletato l'appuntamento telefonico ed a tal fine la ricerca è risultata negativa.

PATTI

All'atto dell'effettuato accesso ed in ragione delle informazione acquisite presso i Pubblici Uffici, si esclude la presenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale all'atto dell'effettuato accesso è risultato finito in ogni suo elemento costitutivo.

Ai fini della valutazione lo stesso è classificabile di epoca recente e in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'accesso al locale, dalla via Francesco Cucca, è indipendente rispetto a quello del condomio stesso; per tale motivo le parti comuni sono quelle in virtù del regime giuridico del condominio per piani, pertanto comprende la sola quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni del fabbricato stesso(art. 1117 c.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'atto dell'effettuato accesso ed in ragione delle informazione acquisite presso i Pubblici Uffici, si esclude la presenza di censo, livello, servitù od uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta edificato con struttura portante in cemento armato composta da travi e pilastri, regolarmente collaudata.

La copertura è a falde inclinate ricoperta da un manto di tegole curve e termoisolata.

Infissi interni in alluminio laccato bianco con vetrocamera e privi di sistema di oscuramento; in taluni di essi, escluse le finestre retrostanti, è presente una grata a maglie quadrate fisse o apribili.

Pavimenti in gres porcellanato di colore verde acqua, di superficie lucida e irregolare, posati a 45 gradi e nel



servizio igienico rivestimenti in maiolica.

La dotazione impiantistica, tutta rispondente alla vigente normativa, è formata da impianto elettrico e idrico-fognario, oltre all'impianto di climatizzazione a pompe di calore presenti solamente nei vani destinati a uffici.

E' presente inoltre un impianto di rilevazione fumi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene oggetto di valutazione si presenta libero ed a disposizione dell'Esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 22/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita soggetta ad IVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Andreani	21/06/2000	12280	2412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	24/06/2000	5118	3743
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 22/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dall'Ispezione Ipotecaria effettuata , presso l'agenzia delle Entrate (Territorio) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro è emerso che, dalla data della Relazione Notarile a fascicolo ad oggi, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non sono stati oggetto di alcun atto.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione, è inquadrato all'interno del Piano Urbanistico Comunale, attualmente in adozione al Comune di Nuoro, ricompreso all'interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea "B2/31b", comparto "Badu e Carros".

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 risulta agibile.

Il locale commerciale oggetto di valutazione è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 113 del 27.07.1995;
- Concessione Edilizia n. 34 del 25.02.1997;
- Concessione Edilizia n. 9 del 27.01.1998;
- Concessione Edilizia n. 148 del 08.11.1999 quale Variante esecutiva alle precedenti 113/95 e 9/98;
- Autorizzazione Edilizia n. 217 del 07.07.2000

Relativamente alla stessa, in data 10.08.2015 viene dichiarata la sua conformità con il rilascio del Certificato di Agibilità Procedimento Suap 6770/15 prot.n. 3303.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi conseguiti.



Le uniche difformità riscontrate è la mancanza del tramezzo divisorio tra i due piccoli vani archivio ed una apertura in breccia nel tramezzo divisorio tra detto locale e l'adiacente sub 53 (LOTTO 2).

Volendo regolarizzare dette difformità è necessario:

- in merito al mancato tramezzo divisorio nel vano archivio, redigere una pratica edilizia con procedimento a zero giorni (immediato avvio), per la quale l'onorario del professionista può essere determinato pari a € 400,00.

Alla stessa deve seguire la pratica di Variazione catastale (docfa) per l'adeguamento allo stato di fatto e di progetto, per la quale l'onorario del professionista può essere determinato pari a € 400,00.

- in merito all'apertura in breccia di comunicazione tra il sub 54 (LOTTO 1) e sub 53 (LOTTO2), redigere una pratica edilizia con procedimento a trenta giorni per fusione di più unità immobiliari, per la quale l'onorario del professionista può essere determinato pari a € 800,00.

Alla stessa deve seguire la pratica di Variazione catastale (docfa) per l'adeguamento allo stato di fatto e di progetto, per la quale l'onorario del professionista può essere determinato pari a € 400,00.

La regolarizzazione di quest'ultima difformità potrà avvenire solo in seguito alla rettifica dell'atto di provenienza e conseguentemente dell'Esecuzione stessa (vedasi precisazioni LOTTO2), ovvero quando il sub 54 e il sub 53 fanno capo alla medesima proprietà.

O in alternativa, e più semplicemente, per entrambe le difformità, si può optare per il ripristino dello stato autorizzato affrontando una spesa irrisoria e trascurabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno.

Vedasi Dichiarazione di insussistenza debiti allegata.





[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted header]										
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text]



[Redacted]



[Redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]





[Redacted]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]											
[REDACTED]											
[REDACTED]											
[REDACTED]											
[REDACTED]											

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]

- [Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Cucca 15, piano T
L'immobile oggetto di valutazione è un locale commerciale edificato al piano terra di un complesso edilizio sito nella Località Badu e Carros della Città di Nuoro, e precisamente alla via Cucca, con ingresso principale al civico 15. Detto complesso è costituito da due corpi di fabbrica, uno, quello comprendente l'immobile interessato dalla presente valutazione, è servito da cinque scale individuate da destra verso sinistra, per chi guarda il fabbricato da detta via con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E". Nel particolare il locale commerciale trova sistemazione al piano terra dello stesso e si sviluppa nello spazio che intercorre tra la scala "D" ed oltre la scala "E", essendo esso in posizione caposchiera. L'ingresso principale che immette direttamente agli uffici, come l'ingresso secondario che da accesso al vano espositivo, precedentemente destinato alla vendita all'ingrosso di libri, sono tutti prospicienti la pubblica via. Il retro del locale commerciale si affaccia a valle su una area di pertinenza condominiale che si trova ad una quota inferiore dallo stesso e sulla vallata edificata della località suddetta. La disposizione interna del locale presenta una parte destinata ad uffici, ai quali ci si immette attraversando un piccolo vano sala di attesa, completi di servizi igienici e archivio. Attraverso un piccolo disimpegno si accede poi al vano più ampio del locale commerciale, che è composto da una superficie di mq 280,00, finestrata ed ampiamente illuminata da numerosi infissi presenti in entrambi i lati liberi dello stesso, ovvero a nord sulla via Cucca ed a sud-est verso la vallata di Badu e Carros. Gli infissi sono in alluminio laccato di bianco con vetrocamera, e presentano una grata esterna, in alcuni di essi apribile a scorrimento, in altri fissa. Gli infissi interni, in legno tamburato color ciliegio. Su tutta la superficie a soffitto, compresa quella dei vani destinati ad ufficio, è presente una controsoffittatura atta verosimilmente per l'alloggiamento degli impianti elettrico e rilevamento fumi, essa si presenta in discreto stato conservativo e priva di evidenti imperfezioni. Gli impianti quali idrico-sanitario-fognario ed elettrico sono presenti e funzionanti, realizzati ad arte per l'attività all'epoca svolta. L'impianto termico è presente nei soli vani adibiti ad ufficio ed è composto da pompe di calore adeguatamente dimensionate. E' inoltre presente un impianto antincendio di rilevazione fumi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1984, Sub. 54, Zc. 1, Categoria D8Valore di stima del bene: € 313.600,00

Atte le necessarie misurazioni in loco, la relativa restituzione grafica sulla carta ed effettuate le considerazioni tecniche del caso, ne sono scaturite la consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale commerciale oggetto di valutazione, le quali consentono di raggiungere il più probabile valore di mercato dello stesso.

Per ottenere detto valore non è possibile applicare il così detto metodo di confronto poichè al momento



non esiste in quella particolare zona e per la precisa tipologia, un mercato immobiliare attivo inerente per beni simili per dimensioni ed utilizzo.

Per raggiungere quindi un dato preciso si effettuerà la ricerca assumendo i parametri da diverse fonti per beni simili.

Assunti quindi i parametri del Borsino Immobiliare, il dato a cui si fa riferimento è la risultanza di una interrogazione individuando come zona periferica della città di Nuoro quella in cui il bene sorge, e più precisamente la via Francesco Cucca, per un locale commerciale di superficie pari a mq 392,00. Si individua così un valore pari a €/mq 700,00.

Effettuata la ricerca sui Valori OMI per la zona di riferimento, di tipologia negozio, di stato conservativo normale si indica un valore min pari a €/mq,1.450,00 ed uno max pari a € 1.700,00. La scrivente ritiene però di non dover prendere in considerazione detto dato poichè non riferibile a dati certi di compravendita e soprastimato rispetto all'epoca di valutazione.

Effettuata infine una ricerca sui beni simili proposti in vendita nei più comuni portali di compravendita presenti in rete, si riscontra la presenza di due proposte di locali commerciali di superficie molto prossima a quella del bene oggetto di valutazione ed entrambi siti nella medesima zona periferica di quest'ultimo. Si individua così un valore mediato pari a €/mq 980,00.

Alla luce di quanto sopra, si assumeranno quindi i valori di mercato desunti dalle ricerche ritenute attendibili, e per il bene oggetto di valutazione si indica un valore di mercato pari a €/mq 800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Nuoro (NU) - via Cucca 15, piano T	392,00 mq	800,00 €/mq	€ 313.600,00	100,00%	€ 313.600,00
				Valore di stima:	€ 313.600,00

Valore di stima: € 313.600,00

Valore finale di stima: € 313.600,00

● _____



[REDACTED]



[REDACTED]



