

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.000,00	18

All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Flumendosa 35, piano S1 (Coord. Geografiche: 40.317462, 9.339546)

Appartamento situato al piano seminterrato, accessibile tramite una comoda rampa di scale che conduce a un cortile di pertinenza esclusiva. Nel cortile è presente un locale adibito a centrale termica, attualmente utilizzato come ripostiglio, confinante con Via Flumendosa.

L'appartamento, con una consistenza di 6,5 vani catastali, è ben distribuito e si compone di:

Ingresso;

Bagno principale;

Ripostiglio;

Ampia zona giorno con cucina e soggiorno;

Secondo bagno con disimpegno;

Tre camere da letto;

Una corte e una cantina situate sul lato ovest.

L'immobile si trova in una zona tranquilla e strategica, nelle immediate vicinanze di punti di interesse culturale e paesaggistico, tra cui il Parco di Colle Sant'Onofrio, il Museo del Costume di Nuoro, e il MAN - Museo d'Arte della Provincia di Nuoro.

Servizi e infrastrutture

La zona è ben servita:

Parcheggi: Sono presenti diverse possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze dell'immobile, sia lungo la strada che in aree dedicate.

Servizi essenziali: Supermercati, farmacie, scuole e uffici postali sono raggiungibili in pochi minuti a piedi.

Collegamenti: L'area è ben collegata al centro città e alle principali vie di comunicazione, rendendo comodi gli spostamenti.

Questo appartamento rappresenta una soluzione ideale sia per chi cerca una residenza principale che per chi desidera investire in una proprietà in una zona ricca di attrattive culturali e naturali.

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

- Primo sopralluogo (12/11/2024): Durante il primo accesso presso l'immobile, non è stata riscontrata la presenza di alcun occupante. Di conseguenza, è stato lasciato un avviso e l'esecutato è stato contattato

telefonicamente al fine di concordare una nuova data per il sopralluogo.

- Secondo sopralluogo (28/11/2024): In occasione del secondo sopralluogo, erano presenti l'esecutato e la sua convivente, consentendo il completamento dell'ispezione dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Flumendosa 35, piano S1

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)

Schema del trasferimento di proprietà dell'immobile

Proprietario attuale:

[REDACTED]

Nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]

Quota: intera proprietà

Titolo: Atto di compravendita del 26.11.2008 rogato da notar Puligheddu Cristina di Nuoro, rep. n. 240/186

Trascrizione: 03.12.2008, nn. 14008/10414

Cedente: **** Omissis ****

Precedente Proprietario:

**** Omissis ****

Nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]

Quota: intera proprietà

Titolo: Atto di compravendita del 07.08.2007 rogato da notar Fancello Gianni di Macomer (NU), rep. n. 26835/8307

Trascrizione: 05.09.2007, nn. 10772/7305

Cedenti: **** Omissis ****

Origine della proprietà per i cedenti:

**** Omissis ****

Nato a [REDACTED], CF: [REDACTED]

Quota derivante: frazione ottenuta dall'atto di divisione del 10.02.2000.

**** Omissis ****

Nata a [REDACTED], CF: [REDACTED]

Quota derivante: frazione ottenuta dall'atto di divisione del 10.02.2000.

Titolo di divisione

Atto: Rogato il 10.02.2000 dal dreani Federico di Nuoro, rep. n. 9989/1914

Trascrizione: 11.03.2000, nn. 1852/1223

Cedenti e comproprietari precedenti:

**** Omissis ****, quota 1/15

**** Omissis ****, quota 1/15

**** Omissis ****, quota 1/15

**** Omissis ****, quota 1/15

Altri eredi tramite successioni di **** Omissis **** (vedi dettagli).

Dettagli delle successioni

Successione di **** Omissis ****

Apertura: 27.06.1975

Eredi:

Coniuge: **** Omissis ****, quota 1/6

Figli: **** Omissis ****: ciascuno per la quota di 2/30

Trascrizione: 28.08.2000, nn. 7397/5631

Accettazione tacita: 03.12.2008, nn. 14002/10410

Successione di **** Omissis ****

Apertura: 23.01.1997

Eredi: Figli (**** Omissis ****) per una quota di 10/75 ciascuno.

Trascrizione: 28.08.2000, nn. 7396/5630

Accettazione tacita: 03.12.2008, nn. 14003/10411

Quadro riassuntivo degli atti rilevanti

Compravendite:

26.11.2008 ? **** Omissis ****

07.08.2007 ? **** Omissis ****

Divisione:

10.02.2000 ? Fra gli eredi di **** Omissis ****

Successioni:

*****: devoluzione ai figli e al coniuge

*****: devoluzione ai figli

CONFINI

Appartamento confinante con Via Flumendosa, proprietà* [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED].

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	107,33 mq	123,57 mq	1	123,57 mq	2,80 m	S1
Cantina	6,46 mq	8,83 mq	0,20	1,77 mq	2,00 m	S1
Cantina	3,97 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	2,00 m	S1

Cortile	24,59 mq	24,59 mq	0,25	6,15 mq	0,00 m	S1
Terrazza	40,84 mq	40,84 mq	0,25	10,21 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				142,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/06/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3 Categoria A3
Dal 27/06/1975 al 06/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3 Categoria A3
Dal 06/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 1,07
Dal 01/01/1992 al 23/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 23/01/1997 al 10/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 10/02/2000 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 07/08/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal 26/11/2008 al 13/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3
Dal 13/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 315,56
Dal 09/11/2015 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5

		Superficie catastale Totale: 132 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 126 mq Rendita € 315,56
Dal 31/12/2018 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale: 148 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 141 mq Rendita € 315,56

I titolari catastali 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
	46	227	3	1	A3	1	6,5	Totale: 148 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 141 mq	315,56 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra il catasto terreni e il catasto fabbricati, inoltre il fabbricato che ricade nel Catasto Terreni al Foglio:46 Particella:617, non risulta inserito correttamente in mappa. Tuttavia, si evidenzia che la planimetria catastale coincide con lo stato attuale. Sarà necessario presentare una pratica DOCFA per regolarizzare la situazione e procedere al corretto inserimento del fabbricato nel catasto terreni.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni e non ha bisogno di alcun tipo di intervento.

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione dell'Edificio

Informazioni Generali

Piano sottostrada: Realizzato nel 1960.

Due piani in elevazione: Costruiti tra il 1980 e il 1982.

Terreno di Fondazione

Il terreno è di tipo granitico in disfacimento, ritenuto idoneo a sostenere le sollecitazioni indotte dal carico dell'edificio.

Strutture Principali

Fondazioni

Realizzate in pietrame e calcestruzzo con dimensioni medie di 0,80 x 0,80 m.

Struttura Portante

Piano sottostrada: Muratura portante in pietrame granitico squadrato, con spessore non inferiore a 50 cm.

Piani superiori: Muratura in blocchi di laterizio e calcestruzzo, assemblati con malta cementizia.

Opere in Cemento Armato

Travetti prefabbricati e calcestruzzo di buona qualità per solai.

Scale in cemento armato, prive di parapetti.

Solai

Di tipo misto, con travetti prefabbricati disposti a interasse di 50 cm.

Interposti blocchi laterizi e caldane in calcestruzzo.

Copertura

Tipologia: A falde inclinate in laterocemento, in buono stato.

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato, in discreto stato.

Altezze e Strutture Verticali

Altezza Interna Utile

Standard e conforme ai regolamenti edilizi.

Strutture Verticali

Muratura in pietrame al piano sottostrada.

Muratura in blocchi di laterizio ai piani superiori, in buono stato di conservazione.



Finiture e Infissi

Pareti Esterne e Interne

Intonacate sia all'esterno che all'interno.

Pavimentazione Interna

Piastrelle in gres porcellanato di buona fattura.

Nei bagni: piastrelle sulle pareti verticali, sanitari di ottima qualità con vasca idromassaggio.

Infissi Esterni e Interni

Infissi esterni: Realizzati in PVC con taglio termico a camera d'aria, effetto legno, dotati di persiane classiche a lamelle fisse.

Porte interne: In legno lamellare scorrevoli.

Volte

Non presenti.

Impianti Tecnologici

Elettrico

Quadro elettrico suddiviso per linee: luci, prese, caldaia, cucina, laboratorio autoclave e vasca idromassaggio.

Impianti elettrici sottotraccia, conformi alle norme vigenti.

Idrico e Termico

Impianto idrico funzionante.

Caldaia a gas per riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria.

Presenza di termosifoni; assenza di impianti di raffrescamento.

Ventilazione forzata con prese d'aria.

Altri Sistemi

Stufa a pellet presente e funzionante.

Accessori e Spazi Complementari

Scale

Struttura in cemento armato, necessitano di parapetti.

Cantina

Presente e utilizzabile.

Dotazioni Condominiali

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, dalla compagna e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1997 al 10/02/2000	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/1997	85	806
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/08/2000	7396	5630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/1997 al 10/02/2000	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/1997	86	806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	28/08/2000	7396	5630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/1997 al 10/02/2000	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Andreani Federico	23/01/1997	9989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	11/03/2000	1852	1223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2000 al 07/08/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Andreani Federico	10/02/2000	9989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	11/03/2000	1851	1222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/08/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Fancello Gianni di Macomer	07/08/2007	26835	8307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	05/09/2007	10772	7305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2008	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Puligheddu Cristina	26/11/2008	240	186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	03/12/2018	14008	10414
		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.

Detto immobile è pervenuto al signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del **** Omissis **** in notar **** Omissis **** di **** Omissis **** rep. n. **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, da potere del signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, al quale, detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del **** Omissis **** in notar **** Omissis **** di **** Omissis **** rep. n. **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, da potere di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, che avevano conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto immobile con atto di divisione da se stessi e da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, del **** Omissis **** in notar **** Omissis **** di **** Omissis **** rep. n. **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, nascente dai seguenti titoli:

Atto di compravendita del **** Omissis **** in notar **** Omissis **** di **** Omissis **** rep. n. **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, con il quale **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, trasferirono a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, (sopra generalizzati e tutti in regime di comunione legale dei beni) la quota pari a 2/15 ciascuno in piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Successione di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, apertasi il **** Omissis ****, denuncia n. **** Omissis **** volume **** Omissis ****, presentata all'Ufficio del Registro di **** Omissis **** il **** Omissis ****, trascritta il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, devolutasi in forza di legge in favore del coniuge **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per la quota pari a 1/6 di piena proprietà e dei figli **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per la quota pari a 2/30 ciascuno di piena proprietà.

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del **** Omissis **** ai rogiti del notaio **** Omissis **** di **** Omissis ****, rep. n. **** Omissis **** è stata trascritta in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius **** Omissis **** da parte degli eredi sopra generalizzati.

Successione di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, apertasi il **** Omissis ****, Denuncia n. **** Omissis **** volume **** Omissis ****, presentata all'Ufficio del Registro di **** Omissis **** il **** Omissis **** e trascritta il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, devolutasi per legge in favore dei figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (sopra generalizzati) per la quota pari a 10/75 ciascuno di piena proprietà.

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del **** Omissis **** ai rogiti del notaio **** Omissis **** di **** Omissis ****, rep. n. **** Omissis ****, è stata trascritta in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, l'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius **** Omissis **** da parte degli eredi sopra indicati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 03/12/2008
Reg. gen. 14009 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Puligheddu Cristina
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 241
N° raccolta: 187

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Nuoro il 07/02/2024

Reg. gen. 1327 - Reg. part. 1135

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: · IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 03.12.2008 ai nn. 14009/2209, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 26.11.2008 ai rogiti del Notaio Puligheddu Cristina da Nuoro, rep. n° 241/187, a favore di BANCA 24-7 S.P.A con sede in Bergamo - codice fiscale 02805490162 e contro **** Omissis **** nato a [REDACTED] codice fiscale **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Nuoro foglio 46 particella 227 sub.3

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

· ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 07.02.2024 ai nn. 1327/1135, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.01.2024, Tribunale di Nuoro, rep. n° 15, a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 05197150260 e contro **** Omissis **** nato a [REDACTED] codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo economico (A3) in Nuoro foglio 46 particella 227 sub.3

· IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 03.12.2008 ai nn. 14009/2209, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 26.11.2008 ai rogiti del Notaio Puligheddu Cristina da Nuoro, rep. n° 241/187, a favore di BANCA 24-7 S.P.A con sede in Bergamo - codice fiscale 02805490162 e contro **** Omissis **** nato a [REDACTED] codice fiscale **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo economico (A3) in Nuoro foglio 46 particella 227 sub.3

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile inserito nella Zona B nel PUC di Nuoro: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE individuata Specificatamente Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Art. 10 - CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art.

3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe I.

Art. 11 - SOTTOZONE B

Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC

Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Per queste zone, salvo diversa indicazione cartografica inserita nelle tavv di progetto Usi e modalità di intervento – Zonizzazione, valgono le norme e gli indici parametrici dei piani attuativi approvati ovvero quanto stabilito dalle presenti norme.

Il perimetro dei PUA approvati e di riferimento sono riportati nella Tav. Usi e modalità di intervento – Zonizzazione con una numerazione di riferimento che si riporta a seguire. I perimetri individuano parti di città omogeneamente realizzate secondo i parametri dei piani attuativi di riferimento. Si riporta il report di Destinazione Urbanistica e il relativo inquadramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Concessione edilizia in sanatoria n 477 05/09/1990

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nessuno

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 di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Flumendosa 35, piano S1

Appartamento situato al piano seminterrato, accessibile tramite una comoda rampa di scale che conduce a un cortile di pertinenza esclusiva. Nel cortile è presente un locale adibito a centrale termica, attualmente utilizzato come ripostiglio, confinante con Via Flumendosa. L'appartamento, con una consistenza di 6,5 vani catastali, è ben distribuito e si compone di: Ingresso; Bagno principale; Ripostiglio; Ampia zona giorno con cucina e soggiorno; Secondo bagno con disimpegno; Tre camere da letto; Una corte e una cantina situate sul lato ovest. L'immobile si trova in una zona tranquilla e strategica, nelle immediate vicinanze di punti di interesse culturale e paesaggistico, tra cui il Parco di Colle Sant'Onofrio, il Museo del Costume di Nuoro, e il MAN - Museo d'Arte della Provincia di Nuoro. Servizi e infrastrutture La zona è ben servita: Parcheggi: Sono presenti diverse possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze dell'immobile, sia lungo la strada che in aree dedicate. Servizi essenziali: Supermercati, farmacie, scuole e uffici postali sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. Collegamenti: L'area è ben collegata al centro città e alle principali vie di comunicazione, rendendo comodi gli spostamenti. Questo appartamento rappresenta una soluzione ideale sia per chi cerca una residenza principale che per chi desidera investire in una proprietà in una zona ricca di attrattive culturali e naturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 175.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si allega il prospetto di calcolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Flumendosa 35, piano S1	142,78 mq	1.225,66 €/mq	€ 175.000,00	100,00%	€ 175.000,00
Valore di stima:					€ 175.000,00

Valore di stima: € 175.000,00

Valore finale di stima: € 175.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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.

Sassari, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Andrea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Flumendosa 35, piano S1

Appartamento situato al piano seminterrato, accessibile tramite una comoda rampa di scale che conduce a un cortile di pertinenza esclusiva. Nel cortile è presente un locale adibito a centrale termica, attualmente utilizzato come ripostiglio, confinante con Via Flumendosa. L'appartamento, con una consistenza di 6,5 vani catastali, è ben distribuito e si compone di: Ingresso; Bagno principale; Ripostiglio; Ampia zona giorno con cucina e soggiorno; Secondo bagno con disimpegno; Tre camere da letto; Una corte e una cantina situate sul lato ovest. L'immobile si trova in una zona tranquilla e strategica, nelle immediate vicinanze di punti di interesse culturale e paesaggistico, tra cui il Parco di Colle Sant'Onofrio, il Museo del Costume di Nuoro, e il MAN - Museo d'Arte della Provincia di Nuoro. Servizi e infrastrutture La zona è ben servita: Parcheggi: Sono presenti diverse possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze dell'immobile, sia lungo la strada che in aree dedicate. Servizi essenziali: Supermercati, farmacie, scuole e uffici postali sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. Collegamenti: L'area è ben collegata al centro città e alle principali vie di comunicazione, rendendo comodi gli spostamenti. Questo appartamento rappresenta una soluzione ideale sia per chi cerca una residenza principale che per chi desidera investire in una proprietà in una zona ricca di attrattive culturali e naturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Immobile inserito nella Zona B nel PUC di Nuoro: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE individuata Specificatamente Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti. Art. 10 - CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria. In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe I. Art. 11 - SOTTOZONE B Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone: Sottozona B1 - realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti. Per queste zone, salvo diversa indicazione cartografica inserita nelle tavv di progetto Usi e modalità di intervento - Zonizzazione, valgono le norme e gli indici parametrici dei piani attuativi approvati ovvero quanto stabilito dalle presenti norme. Il perimetro dei PUA approvati e di riferimento sono riportati nella Tav. Usi e modalità di intervento - Zonizzazione con una numerazione di riferimento che si riporta a seguire. I perimetri individuano parti di città omogeneamente realizzate secondo i parametri dei piani attuativi di riferimento. Si riporta il report di Destinazione Urbanistica e il relativo inquadramento.

Prezzo base d'asta: € 175.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Flumendosa 35, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 227, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	142,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni e non ha bisogno di alcun tipo di intervento.		
Descrizione:	Appartamento situato al piano seminterrato, accessibile tramite una comoda rampa di scale che conduce a un cortile di pertinenza esclusiva. Nel cortile è presente un locale adibito a centrale termica, attualmente utilizzato come ripostiglio, confinante con Via Flumendosa. L'appartamento, con una consistenza di 6,5 vani catastali, è ben distribuito e si compone di: Ingresso; Bagno principale; Ripostiglio; Ampia zona giorno con cucina e soggiorno; Secondo bagno con disimpegno; Tre camere da letto; Una corte e una cantina situate sul lato ovest. L'immobile si trova in una zona tranquilla e strategica, nelle immediate vicinanze di punti di interesse culturale e paesaggistico, tra cui il Parco di Colle Sant'Onofrio, il Museo del Costume di Nuoro, e il MAN - Museo d'Arte della Provincia di Nuoro. Servizi e infrastrutture La zona è ben servita: Parcheggi: Sono presenti diverse possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze dell'immobile, sia lungo la strada che in aree dedicate. Servizi essenziali: Supermercati, farmacie, scuole e uffici postali sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. Collegamenti: L'area è ben collegata al centro città e alle principali vie di comunicazione, rendendo comodi gli spostamenti. Questo appartamento rappresenta una soluzione ideale sia per chi cerca una residenza principale che per chi desidera investire in una proprietà in una zona ricca di attrattive culturali e naturali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dalla compagna e dai figli.		