

Procedura n. 46/2023 R.G.E.

G.E. Dott. Riccardo De Vito

Creditore Procedente

**MARTE SPV S.R.L. Con socio unico**

Debitrice eseguita

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

IL TECNICO

(Ing. Mario Mureddu)

# TRIBUNALE DI NUORO

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mureddu Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Codice fiscale: 00651990582

via Vittorio Veneto, 119

00157 - ROMA (ROMA)

**MARTE SPV SRL**

Codice fiscale: 04634710265

Via V. Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.446,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Ing. Mureddu Mario, con studio in via caduti del mare,11 - 08100 - Nuoro (NU), email mureddumario@gmail.com, PEC mario.mureddu@ingpec.eu, Tel. 3294091256, Fax 329 4091256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2024 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 Tunisi, 4, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2

Appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato avente accesso dalla via Tunisi n. 4 mediante cortile e scala interna, posto al piano secondo, avente consistenza catastale di 6 vani.

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 Nuoro (NU) - via Tunisi, 4, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)



**CONFINI**

L'appartamento si trova al piano secondo, si accede da cortile e scala interna e confina a nord con il mapp. 3038, a est con il mapp.2656, a ovest con il mapp. 2655, tutti di altra proprietà, a sud con la via Tunisi come descritto nell'allegato n. 3 elaborato planimetrico.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	141,50 mq	1	141,50 mq	2,75 m	2
Veranda	6,30 mq	8,60 mq	0,40	3,44 mq	2,75 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00 %</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,94 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1980 al 14/12/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2654, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 157 mq Rendita € 573,27 Piano 2
Dal 14/12/2004 al 23/08/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2654, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 157 mq Rendita € 273,27 Piano 2

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	2654	4		A2	1	6	157 mq	573,27 €	2		



## PRECISAZIONI

In ottemperanza a quanto richiesto è stata verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. ex 567 2° comma c.p.c. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e dallo stato dei luoghi. In sede di sopralluogo, si è riscontrato che sono state realizzate opere in assenza di Concessione Edilizia (nell'appartamento originario risulta un incremento di superficie coperta e di volume), così come indicato nelle planimetrie nell'allegato n. 5.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato prevalentemente come abitazione dall'esecutata. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo del 27/06/2024 si presenta in buone condizioni all'interno, gli impianti elettrico e idrico fognario sono funzionanti.

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta far parte di alcun condominio ed è inserito in un fabbricato plurifamiliare composto da quattro appartamenti. All'appartamento si accede attraverso un cortile comune e da scala interna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento distinto nel NCEU al Foglio 45 mapp. 2654 sub 4, posto al piano secondo di un fabbricato a quattro livelli, sito nel Comune di Nuoro avente ingresso dalla via Tunisi. La struttura è in muratura portante in blocchi di cls, i tramezzi sono in mattoni di laterizio, i solai in laterocemento con spessore 16+4 cm. Gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno. L'altezza di piano e di mt. 2,80. L'appartamento come da pianta allegata risulta suddiviso in: Pranzo-soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, locale ripostiglio, bagno, e una veranda prospiciente la via Tunisi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED], dal marito e due figli minori.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1980 al 14/12/2004	[REDACTED]	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sau Antonino	16/04/1980	48824	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	08/05/1980	2157	1787
Dal 14/12/2004 al 30/08/2024	[REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pistilli Vincenzo	14/12/2004	64869	14013
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	17/12/2004	13701	9903
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg N°</b>	<b>Vol N°</b>

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Conservatoria di Nuoro il 17/12/2004  
 Reg. gen. 13702 - Reg. part. 2190  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 164.000,00  
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Notaio Pistilli Vincenzo  
 Data: 14/12/2004  
 N° repertorio: 64870  
 N° raccolta: 14014

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 06/12/2013  
Reg. gen. 11641 - Reg. part. 9631  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 30/10/2023  
Reg. gen. 12339 - Reg. part. 9884  
Quota: 1/1  
A favore di MARTE SPV SRL  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

LA HOIST ITALIA SRL NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA CO RAPPRESENTANZA DELLA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (GI SECURITISATION SERVICES SPA), A SUA VOLTA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA MARTE SPV SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 22.07/04.08.2023 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 29.128,49 OLTRE SPESE LEGALIO ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Piano Urbanistico Comunale;  
Piano particolareggiato Centro Storico;  
P.P.R.;  
P.A.I.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e risulta inserita nella zona A del PUC del Comune di Nuoro. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo di certificazione di agibilità.

Il bene pignorato ricade all'interno di un fabbricato la cui prima edificazione è stata realizzata con Autorizzazione Edilizia del 10/03/1939 e successivamente con Licenza di costruzione del 25/07/1972 n. 249, rilasciata dal Comune di Nuoro ed è posto al piano secondo con ingresso da cortile e da scala interna dal civico n. 4. Nel Progetto approvato, come si evince dai disegni dell'Allegato n. 5, il piano secondo risulta costituito da un unico appartamento composto da soggiorno, 3 camere, cucina, ripostiglio, bagno e veranda coperta. Allo stato attuale questo risulta inserito nel NCEU con i sub 4. Dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo risulta difforme da quanto previsto nel Progetto approvato. Le difformità consistono in un aumento di superficie coperta (circa 40 mq.) e di volume (circa 110 mc.) nell'immobile oggetto di pignoramento così come indicato nella sovrapposizione delle planimetrie

nell'allegato n. 5. A seguito di un attento studio delle carte progettuali si è proceduto nell'effettuare la digitalizzazione che ha permesso di stabilire le caratteristiche dimensionali autorizzate dell'immobile; effettuato un dettagliato rilievo strumentale in loco, è emerso che le difformità citate possono essere eliminate prevedendo la loro demolizione ai sensi dell'art.7 commi 1 e 2 della L.R. 23/85 e.s.m.i. in particolare il comma 2 che recita: "In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità." Quindi, qualora la demolizione non sia possibile è facoltà della pubblica amministrazione irrogare una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.7 della L.R. 23/85 e.s.m.i.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Tunisi, 4, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2

Appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato avente accesso dalla via Tunisi n. 4 mediante cortile e scala interna, posto al piano secondo, avente consistenza catastale di 6 vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2654, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 130.446,00

Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Tunisi, 4, piano 2 Appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato avente accesso dalla via Monte Tunisi mediante cortile comune e da scala interna, posto al piano secondo, avente consistenza catastale di 6 vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2654, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 130.716,00

L'immobile è stato valutato ricercando il più probabile valore di mercato con un metodo di stima comparativa per confronto diretto per ottenere il valore del bene per via sintetica. Tale metodo determina il valore ordinario dell'immobile, cioè il più probabile valore di mercato supposto in condizioni normali e, se necessario, si eseguono le eventuali aggiunte o detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni nelle quali si viene a trovare nella situazione attuale. Si assume pertanto, come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle compravendite nel Comune di Nuoro, per immobili simili a quello oggetto di stima. Sono state inoltre considerate le superfici di accessori e pertinenze e calcolate con opportuni coefficienti. La posizione, la dimensione e lo stato conservativo dell'immobile offre la possibilità di una certa rendita. Per determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima è stata svolta una indagine interpellando alcune agenzie immobiliari che lavorano nell'ambito delle compravendite nel Comune di Nuoro, che, hanno fornito un dato oggettivo di prezzo al metro quadrato, relativo alle transazioni chiuse nell'anno 2023 ed è emerso che il prezzo per abitazioni simili ed ubicate in prossimità a quella in esame può essere stabilito pari a circa 900 €/mq. Questa valutazione risulta in linea da quelle

fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio di Nuoro in particolare si son potuti evincere due valori relativi al massimo e al minimo prezzo al metro quadrato inerenti le compravendite immobiliari registrate nel secondo semestre 2023 che, per abitazioni civili o di tipo economico in ottimo stato conservativo ed ubicate nella zona in esame (vedi quotazioni allegate). Pertanto, tenendo in debito conto le considerazioni fatte in precedenza, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è giustificato il prezzo unitario di 900 €/mq. Si fa presente che l'immobile è difforme rispetto al progetto approvato, come si può evincere dal confronto tra le piante allegate alla C.E. e la pianta del rilievo (Allegato n. 5). Si ritiene che qualora le difformità possano essere sanate ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 23/85, i costi per tale procedimento si possono stimare in circa € 70.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - via Tunisi, 4, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2	144,94 mq	900,00 €/mq	€ 130.446,00	100,00%	€ 130.446,00
Valore di stima:					€ 130.446,00

Valore di stima: € 130.446,00

#### Deprezziamenti

Tipo lo gli deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	70000,00	€

Valore finale di stima: € 60.446,00

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 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mureddu Mario

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo immobile
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti Comune di Nuoro
- ✓ N° 1 Ortofoto

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Tunisi, 4, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2.

Appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato avente accesso dalla via Tunisi n. 4 mediante cortile e scala interna, posto al piano secondo, avente consistenza catastale di 6 vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2654, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: zona A del Piano Urbanistico Comunale; Piano particolareggiato centro storico; P.P.R.; P.A.I.

**Prezzo base d'asta: € 60.446,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.446,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Nuovo (NU) - via Tunisi, 4, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo di immobile:</b>	Appartamento (identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2654, Sub. 4, Categoria A2)	<b>Superficie</b>	144,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, al momento del sopralluogo del 27/06/2024 si presenta in buone condizioni all'interno, gli impianti elettrico e idrico fognario sono funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato avente accesso dalla via Tunisi n. 4 mediante cortile e scala interna, posto al piano secondo, avente consistenza catastale di 6 vani.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (Esecutata), dal marito e due figli minori.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria di Nuoro il 17/12/2004  
Reg. gen. 13702 - Reg. part. 2190  
Quota: 1/1  
Importo: € 164.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Pistilli Vincenzo  
Data: 14/12/2004  
N° repertorio: 64870  
N° raccolta: 14014

### Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 06/12/2013  
Reg. gen. 11641 - Reg. part. 9631  
Quota: 1/1  
A favore di Camarda Maurizio  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Nuoro il 30/10/2023  
Reg. gen. 12339 - Reg. part. 9884  
Quota: 1/1  
A favore di MARTE SPV SRL  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

