

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Secchi Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 412.696,20	13

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Ing. Secchi Antonello, con studio in Via Lollove, 1 - 08100 - Nuoro (NU), email secchiant@tiscali.it, PEC antonello.secchi@ingpec.eu, Tel. 349 8205273, Fax 178 6011922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Mereu 73, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.31730436399878, 9.334629002324522)

Il bene in oggetto è un villino sito nel centro del Comune di Nuoro, nella zona di pregio denominata Sant'Onofrio in via Antonio Mereu n. 73, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Lo stabile realizzato con concessione edilizia del 1968 è composto da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato contenente un garage avente ingresso indipendente dalla via Antonio Mereu. Il villino è circondato da un ampio giardino su tre lati, mentre su un lato risulta in aderenza con un'altra abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Mereu 73, piano T-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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione è distinto al NCEU al Foglio 52 particella 2855 Sub. 3-4, confina: a Nord con le particelle 789-2821 a Est con il sub. 1 a Sud e a Ovest con via Antonio Mereu.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,60 m	T
Abitazione	112,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,90 m	1
Autorimessa	76,00 mq	88,00 mq	0,20	17,60 mq	2,80 m	S1
Terrazza	144,00 mq	160,00 mq	0,25	40,00 mq	0,00 m	T
Cortile	270,00 mq	270,00 mq	0,18	48,60 mq	0,00 m	S1-T
Loggia	22,00 mq	25,00 mq	0,95	23,75 mq	2,70 m	T
Veranda	4,00 mq	4,00 mq	0,15	0,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				354,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				354,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1969 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1241, Sub. 2 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2855	3	1	A7	2	10,5		1301,47 €	T-1	
	52	2855	4	1	C6	1	76		184,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali presenti in catasto si discostano sia da quelle di progetto (rappresentata con DUA 9693/2018) e sia dallo stato di fatto. Nella planimetria catastale al piano terra, risulta rappresentato un soggiorno con all'interno una scala che collega direttamente al piano primo, nella realtà e nel progetto in Sanatoria presentato Comune (SUA 9693/2018) il soggiorno risulta una veranda coperta, inoltre non esistono le scale di collegamento al piano primo. Nel piano secondo invece è rappresentato uno spazio con affaccio al piano terra (doppia altezza) che tuttavia non esiste, così come la scala descritta al piano terra, tale superficie è invece occupata da due stanze e da un bagno (quest'ultimo non presente nella pratica SUAPE). Le variazioni da eseguire alle planimetrie catastali riguardano dunque sia il piano terra che il piano primo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PATTI

Non risulta nessun contratto di locazione, l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di manutenzione, gli impianti risultano tutti funzionanti e in buone condizioni, risultano necessarie alcune manutenzioni all'impianto di smaltimento delle acque in copertura (gronde e pluviali) oltre che a ripristini dei cornicioni esterni.

PARTI COMUNI

L'immobile confina con altra unità speculare, si segnala il muro di confine comune che separa le due unità (precedentemente collegate tra loro).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro in via Antonio Mereu n. 73, distinto in catasto al Foglio 52, Particella 2855 sub.3 e sub. 4. Il lotto di terreno dove insiste il fabbricato oggetto di perizia ha una superficie di 550 mq. L'immobile è stato edificato inizialmente con licenza edilizia n. 27 del 15/02/1968, successivamente è stata richiesta un'Autorizzazione, la n. 139 del 02/08/2007 Prot. 40718 per la realizzazione di un autorimessa interrata, recentemente invece è stata richiesta una sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica ed urbanistica di alcune parti del fabbricato (pratica SUAP 2954 20/03/2018 - n. procedimento 9693/18 n. prot. 15529 del 27/03/2018). Il villino, libero su 3 lati è composto da un piano terra avente superficie utile di 79 mq, formato da un salotto, un wc, un soggiorno/pranzo, una veranda coperta, cucina, ripostiglio, disimpegno, ingresso, vano scala, quest'ultimo collega il piano terra con il piano primo avente superficie di 112 mq, dove si trovano quattro camere da letto due bagni e un ampio disimpegno (si sottolinea che non è stato possibile accedere all'interno di una camera da letto del piano primo in quanto l'apertura risultava murata). Nella camera da letto matrimoniale è presente un piccolo balcone di 4 mq che si affaccia sulla terrazza interna al villino. Il piano primo rispetto all'ultima pratica in sanatoria, presenta una differente distribuzione interna, l'area indicata in progetto come soggiorno in realtà è stata suddivisa in tre ambienti che ospitano una camera da letto un bagno e un ripostiglio. Realizzato alla fine degli anni 60' il villino ha una struttura portante in muratura dello spessore di 30 cm, i solai sono realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte, i tramezzi interni sono realizzati in mattoni in laterizio forato. I prospetti del villino sono rivestiti con mattoni pieni in laterizio a vista, mentre il prospetto del garage è rivestito con pietra di granito a faccia vista (vedi foto allegate), finestre e avvolgibili sono in legno, le porte interne sono in legno massello, mentre si rileva che l'interno del garage si presenta ancora allo stato rustico. Il villino ha necessità di qualche manutenzione straordinaria sui prospetti esterni, in particolare su gronde e pluviali e sui cornicioni.

La copertura è di tipo a falde inclinate rivestite con coppi in laterizio. Le finiture in generale sono buone, i bagni sono di recente realizzazione, pavimenti e rivestimenti sono in gress-porcellanato. L'immobile si presenta arredato in buono stato di conservazione. Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a gasolio posta in una centrale termica, ricavata all'interno della superficie del vano garage, lo stesso gruppo termico è utilizzato per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1975 al 25/12/2007	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/12/2007 al 14/10/2022	**** Omissis ****	Conservatoria	11/11/2014	4082	3
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Puggioni	18/11/2016	736	585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Nuoro	05/01/2017	759	607
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Nuoro il 31/05/2017
Reg. gen. 5349 - Reg. part. 574
Quota: 1/1
Importo: € 535.915,72
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 267.957,86
Rogante: Notaio Marco Puggioni
Data: 30/05/2017
N° repertorio: 1139
N° raccolta: 905
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Nuoro il 18/09/2019
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Data: 18/09/2019
N° repertorio: 2979
N° raccolta: 2428

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Nuoro il 28/09/2022
Reg. gen. 11037 - Reg. part. 8989
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade nel P.R.G. di Nuoro approvato con Decreto Assessoriale N°1074/U del 19/08/1981, pubblicato nel BURAS N°35 del 10/09/1981 e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°166 del 18/07/1989. Nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Del.C.C.n°37/2009 l'area ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B2/6.

Il lotto è distinto nel Nuovo Catasto Terreni e nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n°52, mappale n°2855.

L'area oggetto dell'intervento ricade all'interno del perimetro con vincolo paesaggistico definito dal D.lgs. 42/2004 e individuato ai sensi del D.M. del 18/02/1956, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle di Sant'Onofrio sita nell'ambito del comune di Nuoro".

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.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

1. Licenza n°27 del 15/02/1968 per la realizzazione della bifamiliare.
2. Autorizzazione n°139 del 02/08/2007 per la realizzazione di autorimessa.
3. Accertamento di compatibilità paesaggistica ed urbanistica SUAP n.2954 pratica DUA 9693/2018

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE:

1. Nulla osta Soprintendenza ai Monumenti, protocollo 2618, n°2706 del 16/11/1966.
2. Autorizzazione n° 24673/XW.12.2 del 14/05/2007 per la realizzazione di autorimessa.
3. Determinazione 819 del 25/03/2019

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.

Non esistono progetti degli impianti allegati alle pratiche presenti in Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Mereu 73, piano T-1

Il bene in oggetto è un villino sito nel centro del Comune di Nuoro, nella zona di pregio denominata Sant'Onofrio in via Antonio Mereu n. 73, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Lo stabile realizzato con concessione edilizia del 1968 è composto da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato contenente un garage avente ingresso indipendente dalla via Antonio Mereu. Il villino è circondato da un ampio giardino su tre lati, mentre su un lato risulta in aderenza con un'altra abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2855, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 52, Part. 2855, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 425.460,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nuoro (NU) - via Antonio Mereu 73, piano T-1	354,55 mq	1.200,00 €/mq	€ 425.460,00	100,00%	€ 425.460,00
Valore di stima:					€ 425.460,00

Valore di stima: € 425.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 412.696,20

L'attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che sono stato chiamato a stimare, ha indirizzato la scelta verso il metodo di stima della "comparazione diretta". Questo metodo consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili, esistenti all'interno del cosiddetto mercato elementare omogeneo. Nell'analisi si è tenuto conto, in modo particolare della posizione del contesto in cui si colloca il bene, oltre della vendita recente della porzione

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Difformità interne da regolarizzare

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 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Secchi Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - concessioni edilizie e autorizzazioni (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralci planimetria catastale (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie dell'unità immobiliare (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali immobile (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Tavole di progetto e delle difformità riscontrate (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - foto aeree e di inquadramento immobile (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ Foto - Foto immobile interne ed esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 12/02/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Mereu 73, piano T-1

Il bene in oggetto è un villino sito nel centro del Comune di Nuoro, nella zona di pregio denominata Sant'Onofrio in via Antonio Mereu n. 73, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Lo stabile realizzato con concessione edilizia del 1968 è composto da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato contenente un garage avente ingresso indipendente dalla via Antonio Mereu. Il villino è circondato da un ampio giardino su tre lati, mentre su un lato risulta in aderenza con un'altra abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2855, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 52, Part. 2855, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ricade nel P.R.G. di Nuoro approvato con Decreto Assessoriale N°1074/U del 19/08/1981, pubblicato nel BURAS N°35 del 10/09/1981 e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°166 del 18/07/1989. Nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Del.C.C.n°37/2009 l'area ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B2/6. Il lotto è distinto nel Nuovo Catasto Terreni e nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n°52, mappale n°2855. L'area oggetto dell'intervento ricade all'interno del perimetro con vincolo paesaggistico definito dal D.lgs. 42/2004 e individuato ai sensi del D.M. del 18/02/1956, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle di Sant'Onofrio sita nell'ambito del comune di Nuoro".

Prezzo base d'asta: € 412.696,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 412.696,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Mereu 73, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2855, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 52, Part. 2855, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	354,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di manutenzione, gli impianti risultano tutti funzionanti e in buone condizioni, risultano necessarie alcune manutenzioni all'impianto di smaltimento delle acque in copertura (gronde e pluviali) oltre che a ripristini dei cornicioni esterni.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un villino sito nel centro del Comune di Nuoro, nella zona di pregio denominata Sant'Onofrio in via Antonio Mereu n. 73, a pochi passi dai maggiori servizi e dalle numerose attività commerciali. Lo stabile realizzato con concessione edilizia del 1968 è composto da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato contenente un garage avente ingresso indipendente dalla via Antonio Mereu. Il villino è circondato da un ampio giardino su tre lati, mentre su un lato risulta in aderenza con un'altra abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		