

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessena Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13



All'udienza del 27/01/2024, il sottoscritto Geom. Dessena Marco, con studio in Via San Francesco, 46 - 08028 - Orosei (NU), email geom.marcod@gmail.com, PEC marco.dessena@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Diomede n.5 (Coord. Geografiche: 40.687814, 9.728188)

DESCRIZIONE



Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio realizzato con Concessione edilizia del 2005, composto da cortile con posto auto, veranda d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno d'ingresso alla zona notte, servizio igienico, camera singola e camera doppia.

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** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Diomede n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'articolo 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)

L'immobile risulta intestato alla società **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a nord strada comunale Via Diomede, a Est e Sud con cortile interno anche adibito a posto auto, ovest con unità immobiliare Subalterno 2.

A piano primo confina con il subalterno 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,53 mq	57,68 mq	1	57,68 mq	2,70 m	Terra
Veranda	10,48 mq	10,86 mq	0,95	10,32 mq	2,70 m	Terra
Giardino	115,60 mq	115,60 mq	0,18	20,81 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 25/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 3909 Categoria EU Superficie catastale 900 mq
Dal 25/07/2006 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 3909, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 24.390,00 Piano terra

Dal 05/03/2009 al 11/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 3909, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano Terra
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	3909	3		A3	2	4		247,9 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 comma 2 c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di Locazione in essere nell'immobile in oggetto.

Si fa presente altresì che l'appartamento è occupato dalla famiglia del sig. **** Omissis ****, che ha firmato un contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di Nuoro con la Sig.ra **** Omissis **** non più in vita. Si fa presente che nel presente contratto vengono riportati i dati catastali differenti dai dati catastali dell'immobile in oggetto.

Durante le operazioni peritali è intervenuto anche il figlio della sig.ra **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****, che ha dichiarato che l'immobile occupato era di proprietà di sua madre defunta sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti condominiali (facciate e tetto), il vano d'ingresso necessitano di piccole manutenzioni ordinarie.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in un contesto condominiale, non risultano parti comuni con altre unità immobiliari, se non quelle disciplinate dal codice civile come tetto, facciate e impianti. Non sono presenti aree sterne comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù apparenti gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Sono presenti solo servitù di veduta dal piano superiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e in sufficiente condizione di manutenzione. Gli impianti sono apparentemente funzionanti, è presente all'interno del soggiorno un punto split/aria per la climatizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non risultano contratti di Locazione in essere nell'immobile in oggetto.

Si fa presente altresì che l'appartamento è occupato dalla famiglia del sig. **** Omissis **** composta da marito, moglie e due figlie di cui una minorenni, che ha firmato un contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di Nuoro con la Sig.ra **** Omissis **** non più in vita. Si fa presente che nel presente contratto vengono riportati i dati catastali differenti dai dati catastali dell'immobile in oggetto.

Durante le operazioni peritali è intervenuto anche il figlio della sig.ra **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****, che ha dichiarato che l'immobile occupato era di proprietà di sua madre defunta sig.ra **** Omissis ****.

Gli stessi sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano che il contratto esistente è stato stipulato per l'abitazione oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2006 al 22/06/2006	**** Omissis ****	sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Nuoro	14/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	01/06/2006	5514	3705	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/06/2006 al 11/08/2025	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. Paolo Lomonte	22/06/2006			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Nuoro	30/06/2006	66689	4505	
		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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a NUORO il 31/01/2005
Reg. gen. 14994 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 655.153.674,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Torino il 15/05/2013
Reg. gen. 3057 - Reg. part. 175
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 19.926,00
Spese: € 2.844,00
Interessi: € 2.230,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TEMPIO PAUSANI il 28/10/2016
Reg. gen. 4377 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 317.926,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 317.926,74
Percentuale interessi: 7,82 %

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 12/08/2024
Reg. gen. 9858 - Reg. part. 8340
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è privo del certificato di agibilità. Lo stesso è stato richiesto in data 07/06/2007 con Prot. n. 006004.

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 non risulta agibile.

L'appartamento risulta edificato con concessione edilizia n. 149/2005 del 25/10/2005 e con concessione edilizia n. 147/2006 del 29/06/2006.

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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Budoni in data 3 giugno 2025 ed una attenta analisi dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale agli atti e con le planimetrie di progetto depositate presso lo stesso Ufficio Tecnico, non emergono irregolarità e/o difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Diomede n.5
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio realizzato con Concessione edilizia del 2005, composto da cortile con posto auto, veranda d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno d'ingresso alla zona notte, servizio igienico, camera singola e camera doppia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 3909, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 177.620,00
La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite.
Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate) ed agenzie immobiliari operanti nel territorio.
Per la precisione, si è preso in esame il dato riferito all'anno 2024 semestre 1, 2024 semestre 2, della

Fascia/zona: Suburbana/TANAUNELLA -BAIA S.ANNA-MATTA E PERU del Comune di Budoni, per la tipologia abitazioni civili a destinazione Residenziale.

Considerando il mercato immobiliare del 2024, che ci sono state oscillazioni nei valori OMI tra il 1° semestre 2024 e il 2° semestre 2024 per un valore di - 50,00€ (meno 50,00€), si è utilizzato il dato massimo per abitazioni civili "stato di conservazione" normale non incrementato, pertanto è stato inserito in tabella per un valore al mq. di € 2.000,00 (euro duemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Budoni (SS) - Via Diomede n.5	88,81 mq	2.000,00 €/mq	€ 177.620,00	100,00%	€ 177.620,00
				Valore di stima:	€ 177.620,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che l'appartamento è occupato dalla famiglia del sig. **** Omissis **** composta da marito, moglie e due figlie di cui una minorenni.

Il Sig. **** Omissis **** ha firmato un contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di Nuoro con la Sig.ra **** Omissis **** non più in vita. Nel presente contratto di locazione vengono riportati i dati catastali differenti dai dati catastali dell'immobile in oggetto.

Durante le operazioni peritali è intervenuto anche il figlio della sig.ra **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****, che ha dichiarato che l'immobile occupato era di proprietà di sua madre defunta sig.ra **** Omissis **** e che la stessa **** Omissis **** ha stipulato il contratto.

Gli stessi sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano che il contratto esistente è stato stipulato per l'abitazione oggetto di pignoramento.

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.

Orosei, li 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessena Marco

- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 1 - Verbali Operazioni Peritali (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Allegato 2 - Visure Catastali e Planimetriche (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visure Conservatoria RI (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 4 - Risultati OMI (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - 1o Verbale IVG del 07 luglio 2025 (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Allegato 6 - Titoli abilitativi e concessioni (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 14 Foto - Allegato 7 - Relazione fotografica (Aggiornamento al 11/08/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Diomede n.5
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio realizzato con Concessione edilizia del 2005, composto da cortile con posto auto, veranda d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno d'ingresso alla zona notte, servizio igienico, camera singola e camera doppia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 3909, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è privo del certificato di agibilità. Lo stesso è stato richiesto in data 07/06/2007 con Prot. n. 006004.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Budoni (SS) - Via Diomede n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 3909, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	88,81 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti condominiali (facciate e tetto), il vano d'ingresso necessitano di piccole manutenzioni ordinarie.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di un edificio realizzato con Concessione edilizia del 2005, composto da cortile con posto auto, veranda d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno d'ingresso alla zona notte, servizio igienico, camera singola e camera doppia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

