

TRIBUNALE DI NUORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Catte Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
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	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16



Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.469,40	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.075,00	23



All'udienza del 09/09/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Catte Marco, con studio in Via Monte Jaca, 11 - 08100 - Nuoro (NU), email catte.marco@gmail.com, PEC m.catte@epap.conafpec.it, Tel. 328 123 05 93, Fax 0784 37 645, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2022 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 Eugenio Montale, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano T





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di una garage adibito a magazzino e deposito, costituito da un unico vano a pianta rettangolare. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a O e a N con altri garages facenti parte della medesima costruzione (altre proprietà **** Omissis ****), a E con via Montale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Posto macchina singola	14,50 mq	15,50 mq	1,00	15,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 424, Sub. 2 Categoria A2
Dal 26/07/1995 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 424, Sub. 2 Categoria A2

I titolari catastali attuali 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
U	52	424	4	001	C6	5	16 mq		72,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e accurato sopralluogo effettuato, si può affermare che sussiste corrispondenza dell'immobile rispetto agli estremi catastali.

In particolare:

-esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile presentata per l'accatastamento;

-Esiste corrispondenza relativamente alla visura catastale e alla planimetria dell'immobile.

Si segnala che nell'estratto di mappa catastale l'immobile NON risulta rappresentato. Per i medesimi estremi

catastali relativi all'immobile oggetto di pignoramento, nella mappa catastale viene indicato un altro immobile ubicato in zona adiacente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (certificazione notarile nel caso in esame).

Si è poi verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro la presenza di eventuali variazioni avvenute dalla data del certificato notarile (30/11/2021) a oggi.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile risulta adibito a magazzino e deposito.

Il locale è ben conservato e normalmente curato. L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione.

Dal sopralluogo svolto, non sono state riscontrate infiltrazioni e/o macchie di umidità, né lesioni o cedimenti strutturali.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile è privato, direttamente dalla via Montale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame si presenta in discrete condizioni statiche e ordinarie condizioni di conservazione. Trattasi di un comune garage a pianta rettangolare con pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo intonacate al rustico, e solaio di copertura in piano, formato da travetti prefabbricati con fondello in laterizio, con interposti elementi in laterizio dell'altezza di cm 16, anch'esso intonacato al rustico. Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo dello spessore di cm 4, quindi privo di pavimentazione in piastrelle. L'accesso è possibile tramite serranda metallica.

L'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, è presente così come l'impianto idrico collegato alla rete pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da sua moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1995 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomeo Serra	26/07/1995	197994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	04/08/1995	6160	4592
		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.

E' stata verificata la completezza e conformità della certificazione notarile, la presenza di atti successivi al pignoramento, in particolare l'eventuale esistenza di atti a partire dalla data considerata nel certificato notarile (30/11/2021) Non sono presenti atti, sull'immobile in esame, successivi alla data della certificazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 02/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Nuoro il 20/04/2009
Reg. gen. 4063 - Reg. part. 602
Importo: € 31.633,58

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

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Nuoro il 04/08/1995
Reg. gen. 6160 - Reg. part. 4592
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 25/11/2021
Reg. gen. 12684 - Reg. part. 9956
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso gli uffici dell'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione del pignoramento ammonta a € 294,00 così distinti: - € 200,00 per imposta ipotecaria; - € 59,00 per imposta di bollo; - € 35,00 per tassa ipotecaria; Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è variabile; ipoteche promosse da Equitalia spa, possono essere estinte gratuitamente presso gli sportelli dell'agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini svolte presso il comune di Nuoro è stato possibile reperire informazioni e documentazione di natura urbanistico-edilizia riferibile all'immobile in esame. I documenti acquisiti riguardano:

- parere favorevole della commissione edilizia n. 617/1 del 23/03/1972 per la costruzione di n. 4 garages;
- parere favorevole della commissione edilizia del 14/01/1950 a seguito di richiesta di autorizzazione ad edificare presentata dal sig. **** Omissis **** in data 09/01/1949;
- licenzia di costruzione n. 92/72 che autorizza il sig. **** Omissis **** ad eseguire i lavori di realizzazione di n. 4 garages oltre sopraelevazione dell'edificio esistente;
- licenzia di costruzione n. 123/73 che autorizza il sig. **** Omissis **** ad eseguire i lavori di realizzazione di n. 4 garages oltre sopraelevazione dell'edificio esistente;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si è provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Nuoro la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile. L'immobile è stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento.



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 n. 2 lotti essendo i beni pignorati distinti e fisicamente separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano 1
Trattasi di una casa di civile abitazione, cui si accede attraverso un piccolo cortile di proprietà, composta da soggiorno/cucina, due piccole camere da letto senza finestre, una camera matrimoniale e un bagno. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 424, Sub. 2, Zc. 001, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 84.966,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano 1	80,92 mq	1.050,00 €/mq	€ 84.966,00	100,00%	€ 84.966,00
Valore di stima:					€ 84.966,00

Valore di stima: € 84.966,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 76.469,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano T
Trattasi di una garage adibito a magazzino e deposito, costituito da un unico vano a pianta rettangolare. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 424, Sub. 4, Zc. 001, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.075,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano T	15,50 mq	650,00 €/mq	€ 10.075,00	100,00%	€ 10.075,00
Valore di stima:					€ 10.075,00

Valore di stima: € 10.075,00

Valore finale di stima: € 10.075,00



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 11/01/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Catte Marco



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano 1
Trattasi di una casa di civile abitazione, cui si accede attraverso un piccolo cortile di proprietà, composta da soggiorno/cucina, due piccole camere da letto senza finestre, una camera matrimoniale e un bagno. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 424, Sub. 2, Zc. 001, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini svolte presso il comune di Nuoro è stato possibile reperire informazioni e documentazione di natura urbanistico-edilizia riferibile all'immobile in esame. I documenti acquisiti riguardano: -parere favorevole della commissione edilizia n. 617/1 del 23/03/1972 per la costruzione di n. 4 garages; -parere favorevole della commissione edilizia del 14/01/1950 a seguito di richiesta di autorizzazione ad edificare presentata dal sig. **** Omissis **** in data 09/01/1949; -licenza di costruzione n. 92/72 che autorizza il sig. **** Omissis **** ad eseguire i lavori di realizzazione di n. 4 garages oltre sopraelevazione dell'edificio esistente; -licenza di costruzione n. 123/73 che autorizza il sig. **** Omissis **** ad eseguire i lavori di realizzazione di n. 4 garages oltre sopraelevazione dell'edificio esistente;

Prezzo base d'asta: € 76.469,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano T
Trattasi di una garage adibito a magazzino e deposito, costituito da un unico vano a pianta rettangolare. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 424, Sub. 4, Zc. 001, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini svolte presso il comune di Nuoro è stato possibile reperire informazioni e documentazione di natura urbanistico-edilizia riferibile all'immobile in esame. I documenti acquisiti riguardano: -parere favorevole della commissione edilizia n. 617/1 del 23/03/1972 per la costruzione di n. 4 garages; -parere favorevole della commissione edilizia del 14/01/1950 a seguito di richiesta di autorizzazione ad edificare presentata dal sig. **** Omissis **** in data 09/01/1949; -licenza di costruzione n. 92/72 che autorizza il sig. **** Omissis **** ad eseguire i lavori di realizzazione di n. 4 garages oltre sopraelevazione dell'edificio esistente; -licenza di costruzione n. 123/73 che autorizza il sig. **** Omissis **** ad eseguire i lavori di realizzazione di n. 4 garages oltre sopraelevazione dell'edificio esistente;

Prezzo base d'asta: € 10.075,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.469,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 424, Sub. 2, Zc. 001, Categoria A2	Superficie	80,92 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile risulta abitato quindi mantenuto in uno stato di ordinarietà. Il locale è ben conservato e normalmente curato. L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione. Dal sopralluogo svolto, non sono state riscontrate infiltrazioni e/o macchie di umidità, ne lesioni o cedimenti strutturali.		
Descrizione:	Trattasi di una casa di civile abitazione, cui si accede attraverso un piccolo cortile di proprietà, composta da soggiorno/cucina, due piccole camere da letto senza finestre, una camera matrimoniale e un bagno. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da sua moglie.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.075,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Eugenio Montale, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 424, Sub. 4, Zc. 001, Categoria C6	Superficie	15,50 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile risulta adibito a magazzino e deposito. Il locale è ben conservato e normalmente curato. L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione. Dal sopralluogo svolto, non sono state riscontrate infiltrazioni e/o macchie di umidità, ne lesioni o cedimenti strutturali.		
Descrizione:	Trattasi di una garage adibito a magazzino e deposito, costituito da un unico vano a pianta rettangolare. Il tutto come meglio descritto e specificato nelle successive sezioni e nella documentazione grafica allegata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da sua moglie.		

