

## INCARICO

---

All'udienza del 16/03/2019, il sottoscritto Ing. Flore Mauro, con studio in Via Abruzzo, 36 - 08029 - Siniscola (NU), email floremaur@gmail.com, PEC mauro.flore@ingpec.eu, Tel. 328 3060664, Fax 178 6069906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2019 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 Nuoro (NU) - Via Don Luigi Sturzo, 4

## DESCRIZIONE

---

L'edificio, in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, è ubicato nel centro abitato del Comune di Nuoro, nel quartiere denominato "Su Nuraghe", situato nella periferia Sud della città.

L'insediamento abitativo, nell'intorno, è caratterizzato principalmente da immobili di edilizia residenziale, alcune dei quali realizzati in epoca recente.

La zona è dotata da tutti i principali servizi ed infrastrutture nel raggio di poche centinaia di metri, nonché di una discreta possibilità di parcheggio.

L'edificio, a cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, è un fabbricato destinato a civile abitazione, composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato dove si trovano cinque appartamenti, un locale commerciale ed uno scantinato. La costruzione è stata ultimata all'inizio degli anni '80.

L'ingresso avviene da un androne comune a tutto il fabbricato, al Numero Civico 4 della Via Don Luigi Sturzo. La scala di accesso agli appartamenti, si presenta allo stato grezzo e con corrimano provvisori in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Don Luigi Sturzo, 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata, Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha dichiarato di essere separata dal marito, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Nuoro, i due risultano ancora coniugati in regime di comunione dei beni.

## CONFINI

Al Catasto Terreni, l'area di pertinenza del fabbricato, confina:

- A Nord col mappale 2717;
- A Ovest con la Via L. Sturzo;
- A Sud col mappale 440;
- A Est col mappale 490.

Al Catasto Fabbricati, appartamento al Sub 7, confina:

- A Nord col mappale 2717;
- A Ovest col Sub 8;
- A Sud col mappale 440;
- A Est si affaccia sul cortile comune.

Al Catasto Fabbricati, il locale magazzino al Sub 9, confina:

- A Nord col Sub 1 (BCNC);
- A Ovest contro terra;
- A Sud col Sub 10;
- A Est col Sub 1 (BCNC).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,80 m	2



Balcone scoperto	9,65 mq	10,85 mq	0,25	2,71 mq	0,00 m	2
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,50 m	S1
Balcone coperto	3,15 mq	3,60 mq	0,40	1,44 mq	2,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



E' possibile la vendita della cantina al Piano Seminterrato separatamente dall'abitazione. La divisione comporterebbe, comunque, un deprezzamento del valore e, pertanto, la vendita deve essere fatta globalmente in unico lotto

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2
Dal 05/08/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2
Dal 01/01/1992 al 08/04/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 vani Rendita € 850,90
Dal 01/01/1992 al 13/04/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 mq Rendita € 36,36 Piano S
Dal 08/04/1992 al 13/04/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A1 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2
Dal 13/04/1992 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2
Dal 13/04/1992 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2



		Cl.4, Cons. 8 mq Rendita € 36,36 Piano S
Dal 16/10/2003 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2
Dal 16/10/2003 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 176, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 mq Rendita € 36,36 Piano S
Dal 31/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1296, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 mq Rendita € 36,36 Piano S1
Dal 31/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1296, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 525,49 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 15/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1296, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 36,36 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1296, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 525,49 Piano 2

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	
	57	1296	7	1	A2	1	5,5	99 mq	525,49 €	2		
	57	1296	9	1	C2	4	8	9 mq	36,36 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda il sub 7 (abitazione) si sono riscontrate le seguenti difformità nella planimetria depositata in catasto:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura di una parte del balcone con struttura in alluminio.

Per quanto riguarda il sub 9 (cantina) si sono riscontrate le seguenti difformità nella planimetria depositata in catasto:

- Variazione nel numero e posizionamento delle aperture.

Per entrambi è necessaria una pratica Docfa per l'aggiornamento.

Tali variazioni, comporterebbero una spesa, per la regolarizzazione catastale, di circa 1000 €.

### PRECISAZIONI

---

L'esecutata, Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha dichiarato di essere separata dal marito, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Nuoro, i due risultano ancora coniugati in regime di comunione dei beni.

### PATTI

---

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro, non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

---

L'unità abitativa si presenta, internamente, in buono stato di manutenzione.

### PARTI COMUNI

---

Subalterno 1, corrispondente al cortile e al vano scala (vedi elaborato planimetrico).  
Non è stato costituito condominio.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risulta l'esistenza di alcuno dei diritti in oggetto sull'immobile pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Le strutture portanti verticali sono miste: muratura in blocchi di c.l.s. quelle perimetrali; costituite da pilastri in c.a. quelle centrali; le tramezzature sono in mattoni forati disposti di coltello; gli intonaci in malta cementizia frattazzati; gli impianti, tutti sotto traccia, sono eseguiti nel rispetto delle specifiche norme vigenti nel periodo di realizzazione.

L'altezza interna utile è m 2,30 la minima e m 3,30 la massima.

Le fondazioni sono continue e realizzate con getti in c.l.s. armato.

I solai, dei piani e dei balconi, sono del tipo in laterocemento, con copertura a falde.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate solo in parte e si presentano, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è esposto a Sud-Ovest.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico, quelli esterni, e in legno con vetro, quelle interne.

L'immobile è dotato di una piccola cantina esclusiva, al piano seminterrato, della superficie di 8 mq e di un piccolo vano tecnico al piano secondo dove è posizionata la caldaia a gas.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato, all'attualità, dall'esecutata, Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'esecutata, Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha dichiarato di essere separata dal marito, Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Nuoro, i due risultano ancora coniugati in regime di comunione dei beni.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro, non risultano contratti di locazione in essere.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1992 al 16/10/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Antonino Sau	13/04/1992	16222	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nuoro	06/05/1992	3795	2835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/10/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		D.ssa Angela Maria Coco	16/10/2003	3178	1337
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nuoro	23/10/2003	10106	7629
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 28/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo  
Iscritto a Nuoro il 23/10/2003  
Reg. gen. 10107 - Reg. part. 1277  
Importo: € 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Nuoro il 21/12/2018  
Reg. gen. 12461 - Reg. part. 9907  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Ipoteca volontaria

Ai sensi del D.LGS 347/1990, il costo per l'Imposta Ipotecaria è pari allo 0,5% del valore imponibile, con un minimo di € 200,00. A detto importo deve essere aggiunto il costo della Tassa Ipotecaria, pari a € 35,00 e l'Imposta di Bollo, pari a € 59,00.

- Verbale di pignoramento immobile

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni del D. l.vo 374/1990, il costo per l'Imposta Ipotecaria è pari a € 200,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della Tassa Ipotecaria, pari a € 35,00 e l'Imposta di Bollo, pari a € 59,00

**COSTO COMPLESSIVO PER CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO:**

€ 200,00 + 35,00 + 59,00 = € 294,00.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risultano le seguenti certificazioni:

A -Strumento urbanistico in vigore

Piano Urbanistico Comunale.

B -Destinazione Urbanistica

Il Mappale N. 1296 del Foglio 57, ricade all'interno delle Z.T.O. B – di completamento residenziale – sottozona B2.21 - in area edificabile

C -Prescrizioni sottozona Z.T.O. A

Superficie coperta: 50% della superficie totale del lotto.

Volume massimo edificabile: 1,42 mc. per ogni mq della superficie totale del lotto.

Distanza minima dal confine di proprietà: mt. 5,00.

Distanza dal ciglio stradale: mt. 3,00.

Altezza massima mt. 6,50. Se il lotto di terreno è in forte pendenza, l'altezza massima a valle, non dovrà essere superiore a mt. 9,50, misurata dal piano di sistemazione dell'area adiacente all'edificio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000. E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

D -Vincoli

Il Mappale n. 1296 del Foglio 57 ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frane (Hg1), in base al PAI modificato con Deliberazione della Giunta Regionale e Decreto del Presidente della Regione.

-Piano Paesaggistico Regionale

Il territorio del Comune di Nuoro, risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale, adottato dal Presidente della Regione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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 risulta agibile.

I lavori, effettuati sull'immobile oggetto di stima, sono stati autorizzati, con Concessione Edilizia in Sanatoria n.195 del 20/03/1986.



Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme a tali Autorizzazioni, si ha, infatti, una diversa distribuzione degli spazi interni, seppur minima, per quanto riguarda l'abitazione. Per quanto riguarda invece il piano seminterrato, nella planimetria depositata in Comune è presente un unico magazzino, senza la suddivisione delle cantine di pertinenza di ciascun condomino. E' necessario l'aggiornamento delle planimetrie depositate negli archivi comunali in base a quella attuale con una spesa, di circa 3000 €.

L'immobile è dotato, inoltre, di certificato di abitabilità n.23 del 15 Luglio 1991 (allegato alla presente relazione).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato energetico è stato predisposto dal sottoscritto CTU.

Gli impianti, tutti sotto traccia, sono eseguiti nel rispetto delle specifiche norme vigenti nel periodo di realizzazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito un condominio.

### **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 Don Luigi Sturzo, 4  
L'edificio, in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, è ubicato nel centro abitato del Comune di Nuoro, nel quartiere denominato "Su Nuraghe", situato nella periferia Sud della città. L'insediamento abitativo, nell'intorno, è caratterizzato principalmente da immobili di edilizia residenziale, alcune dei quali realizzati in epoca recente. La zona è dotata da tutti i principali servizi ed infrastrutture nel raggio di poche centinaia di metri, nonché di una discreta possibilità di parcheggio. L'edificio, a cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, è

un fabbricato destinato a civile abitazione, composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato dove si trovano cinque appartamenti, un locale commerciale ed uno scantinato. La costruzione è stata ultimata all'inizio degli anni '80. L'ingresso avviene da un androne comune a tutto il fabbricato, al Numero Civico 4 della Via Don Luigi Sturzo. La scala di accesso agli appartamenti, si presenta allo stato grezzo e con corrimano provvisori in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1296, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 57, Part. 1296, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 142.700,00

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.

Il costo unitario di vendita (€/mq) è stato ricavato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona o in zone equivalenti.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati con le seguenti caratteristiche:

- Provincia: NUORO;
- Comune: NUORO;
- Fascia/Zona: Semicentrale/SEMICENTRALE;
- Codice di zona: C5;
- Microzona catastale n.: 1;
- Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI;
- Destinazione: RESIDENZIALE

prevede, per abitazioni civili, per uno stato conservativo ottimo, un valore di mercato variabile tra un minimo di 1500 €/mq e un massimo di 1800 €/mq.

Tali parametri possono essere presi come riferimento per l'immobile in oggetto.

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio, essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile e tenendo conto anche della quota parte dei Beni Comuni Non Censibili si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore di 1500 €/mq. Tale valore risulta congruo anche con quelli ricavati da annunci economici su siti e riviste specializzate, per immobili di caratteristiche simili per la zona in esame o ad essa equivalenti.

Il valore di mercato dell'Unità Immobiliare [VmU.I.] sarà uguale alla superficie commerciale [Sc] moltiplicata per il valore di mercato unitario [Vmu]:

$$Vm\ U.I. = Sc \times Vmu = 102,55 \times 1500,00 = 154.425,00 \text{ €}$$

A tale importo va applicato un abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Andrà inoltre applicata una decurtazione di € 1000 per la regolarizzazione catastale e di € 3000 per la regolarizzazione urbanistica.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in

$$154.425,00 \times 0,95 - 4000,00 = 142.703,75, \text{ arrotondato a:}$$

€ 142.700,00 (Euro centoquarantaduemilasettecento,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Don Luigi Sturzo, 4	102,95 mq	1.500,00 €/mq	€ 154.425,00	100,00%	€ 142.700,00
Valore di stima:					€ 142.700,00



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.

Siniscola, li 21/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Flore Mauro

