TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zizi Antonio Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Consistenza 4
- Dati Catastali 4
- Caratteristiche costruttive prevalenti 5
- Stato di occupazione 5
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Regolarità edilizia 8

Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 10
- Lotto Unico 10

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E. 11
- Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 253.000,00 11

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

INCARICO

All'udienza del 06/07/2023, il sottoscritto Ing. Zizi Antonio Giovanni, con studio in Via Piero Borrotzu n. 28 - 08100 - Nuoro (NU), email ga.zizi@tiscali.it, PEC antoniogiovanni.zizi@ingpec.eu, Tel. 348 7415023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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 Siniscola (NU) - Piazza Santa Lucia , piano TERRA

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nella Frazione di Santa Lucia, Comune di Siniscola.

L'immobile sorge al Centro del paesino, due lati della casa confinano con strade pubbliche, il lato di accesso è su una piazzetta comunale , l'ultimo lato è in condivisione con un immobile delle medesime dimensioni.

L'immobile si sviluppa con un Piano Terreno composto da Soggiorno, Cucina, Bagno e Ripostiglio, attraverso una rampa di scale interna si accede al Piano Primo dove ritroviamo la Zona Notte con tre Camere da letto e un Bagno.

La Frazione di Santa Lucia, non dispone di servizi primari quali Ufficio Postale e Banche.

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 Siniscola (NU) - Piazza Santa Lucia , piano TERRA

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,75 m	TERRA
Abitazione	45,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,20 m	PRIMO
			Totale superficie convenzionale:	110,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	88			A6	2	2 VANI		59,91 €	TERRA	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal portale SISTER, non è stato possibile poter scaricare le Planimetrie del Piano Terra e Primo Piano, dal Catasto Fabbricati si evidenzia che le informazioni fornite sono parziali, in quanto si fa riferimento al solo Piano Terra, mentre l'immobile è composto da Piano Terra e Piano Primo.

La data di aggiornamento che si evince dal Catasto Fabbricati (Visura attuale per immobile) risale al 30 06 1987.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Siniscola, risulta una Concessione Edilizia del 30 08 1972, in cui si fa riferimento alla demolizione di un vecchio fabbricato e l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione, si presume che al Catasto Fabbricati risulti ancora il vecchio fabbricato e non si è provveduto all'aggiornamento catastale.

Al fine di garantire l'emissione del Decreto di Trasferimento si rende necessario istruire una Pratica di accatastamento, che comprenda il volume totale dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura perimetrale è realizzata in muratura con laterizi, rifinito con intonaco in malta cementizia.

Le aperture finestrate sui tre lati liberi, sono privi di avvolgibili, al loro interno sono provvisti di portelli grandi a due ante e portelli piccoli ad un'anta.

La copertura è realizzata con un tetto ad una falda con pendenza del 25%, realizzato con misto di travetti e laterizi, ricoperto con le tipiche tegole curve.

Le altezze interne sono al Piano Terra di H: 2,75 mentre al piano Primo da una altezza di H: 3,65 a H: 2,63.

La scala interna è in muratura, impianto elettrico ed idrico sono posizionati sotto traccia.

La pavimentazione in gres porcellanato.

Da rilevare al Piano Terreno fenomeni di umidità in risalita con evidente presenza di muffa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea472b4478746d

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **17/04/1989**	**** Omissis ****	**ATTO DI DIVISIONE**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Putzolu Roberto	17/04/1989	42777	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **27/11/2009** **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Salvatore Lorenzo	09/11/2009	15840	7533

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **03/08/2010** **** Omissis ****

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Giudice Unico Tribunale sede Cagliari	29/07/2010	12583	2010

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Tribunale di Cagliari	03/08/2010	9164	6061

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **22/12/2017** **** Omissis ****

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari		7140	2017

Trascrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea472b4478746d

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Tribunale di Cagliari	22/12/2017	12684	9986

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **08/08/2022** **** Omissis ****

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NUORO	14/07/2022	366	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Tribunale di Nuoro	08/08/2022	9033	7316

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Cagliari il 07/05/2015
  Reg. gen. 3768 - Reg. part. 401
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Data: 24/02/2015
  N° repertorio: 2409
  N° raccolta: 2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

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.

Presso il Comune non è stato reperito un Certificato di Abitabilità, ma di fatto rispetta il progetto concessionato.

L'immobile è stato realizzato a fronte del rilascio di Concessione edilizia del Comune di Siniscola in data 30 08 1972 Licenza N. 131.

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 idrico.
-

Lo stato attuale dell'immobile con sopralluogo del 27 Ottobre 2023, corrisponde al Progetto approvato.

Si stima un costo di adeguamento degli impianti elettrici per un importo di € 5.000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Piazza Santa Lucia , piano TERRA

  L'immobile è ubicato nella Frazione di Santa Lucia, Comune di Siniscola. L'immobile sorge al Centro del paesino, due lati della casa confinano con strade pubbliche, il lato di accesso è su una piazzetta comunale , l'ultimo lato è in condivisione con un immobile delle medesime dimensioni. L'immobile si sviluppa con un Piano Terreno composto da Soggiorno, Cucina, Bagno e Ripostiglio, attraverso una rampa di scale interna si accede al Piano Primo dove ritroviamo la Zona Notte con tre Camere da letto e un Bagno. La Frazione di Santa Lucia, non dispone di servizi primari quali Ufficio Postale e Banche.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 88, Categoria A6

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

  Valore di stima del bene: € 253.000,00

  Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica.

  Si rende necessaria istruire una pratica per il corretto accatastamento, il cui costo si stima in € 3.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Siniscola (NU) - Piazza Santa Lucia , piano TERRA	110,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 253.000,00	100,00%	€ 253.000,00
				Valore di stima:	€ 253.000,00

Valore di stima: € 253.000,00

Valore finale di stima: **€ 253.000,00**

La Frazione di Santa Lucia è conosciuta come un vecchio borgo di pescatori.

Allo stato attuale non vi è possibilità edificatoria, in quanto non sono presenti volumetrie disponibili.

La stima è stata redatta acquisendo informazioni su altri immobili in vendita nella medesima frazione.

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 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zizi Antonio Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio Perizia Esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio perizia Procedente
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea472b4478746d

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - Piazza Santa Lucia , piano TERRA

L'immobile è ubicato nella Frazione di Santa Lucia, Comune di Siniscola. L'immobile sorge al Centro del paesino, due lati della casa confinano con strade pubbliche, il lato di accesso è su una piazzetta comunale , l'ultimo lato è in condivisione con un immobile delle medesime dimensioni. L'immobile si sviluppa con un Piano Terreno composto da Soggiorno, Cucina, Bagno e Ripostiglio, attraverso una rampa di scale interna si accede al Piano Primo dove ritroviamo la Zona Notte con tre Camere da letto e un Bagno. La Frazione di Santa Lucia, non dispone di servizi primari quali Ufficio Postale e Banche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 88, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 253.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.000,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Siniscola (NU) - Piazza Santa Lucia , piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 88, Categoria A6	**Superficie**	110,00 mq
Descrizione:	L'immobile è ubicato nella Frazione di Santa Lucia, Comune di Siniscola. L'immobile sorge al Centro del paesino, due lati della casa confinano con strade pubbliche, il lato di accesso è su una piazzetta comunale , l'ultimo lato è in condivisione con un immobile delle medesime dimensioni. L'immobile si sviluppa con un Piano Terreno composto da Soggiorno, Cucina, Bagno e Ripostiglio, attraverso una rampa di scale interna si accede al Piano Primo dove ritroviamo la Zona Notte con tre Camere da letto e un Bagno. La Frazione di Santa Lucia, non dispone di servizi primari quali Ufficio Postale e Banche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Cagliari il 07/05/2015
  Reg. gen. 3768 - Reg. part. 401
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Data: 24/02/2015
  N° repertorio: 2409
  N° raccolta: 2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZIZI ANTONIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43868bd458004a7831ea4472b4478746d