

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.756,00	16



INCARICO

All'udienza del 27/01/2025, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email farina.evangelisti@gmail.com, PEC ambra.evangelisti@geopec.it, Tel. 347 8920484, Fax 0784 878959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Galtellì (NU) - via Costantino Nivola, 26, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato unifamiliare indipendente, facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera realizzate in contesto di edilizia economica popolare.

È sito in una zona semi periferica del Comune di Galtellì, precisamente in via Costantino Nivola, 26. Ricade nella zona urbanistica C1h del Piano Urbanistico Comunale di Galtellì, ex zona C13 del PEEP Seddas de Giaccas.

È oggetto dell'esecuzione immobiliare la sola proprietà superficiaria dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 Galtellì (NU) - via Costantino Nivola, 26, piano S1-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 superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a est e ovest con altre villette a schiera facenti parte dello stesso complesso immobiliare di edilizia economica popolare, a nord con il mapp.255 e a sud con la via Costantino Nivola.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO TERRA ZONA GIORNO	50,56 mq	50,56 mq	1	50,56 mq	2,70 m	T
VERANDE PT	20,76 mq	20,76 mq	0,6	12,46 mq	0,00 m	T
PIANO PRIMO ZONA NOTTE	43,22 mq	43,22 mq	1	43,22 mq	2,70 m	1
VERANDE P1	6,16 mq	6,16 mq	0,6	3,70 mq	0,00 m	1
BALCONI P1	2,19 mq	2,19 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	1
LOCALE SGOMBERO P.S1	69,97 mq	69,97 mq	0,35	24,49 mq	2,50 m	S1
CORTE	118,00 mq	118,00 mq	0,1	11,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 21/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 255 Qualità Vigneto CLU Superficie (ha are ca) 00.72.72 Reddito dominicale € 61,97 Reddito agrario € 30,05
Dal 21/04/2000 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 523 Qualità Vigneto CLU Superficie (ha are ca) 00.02.17 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 0,90
Dal 26/07/2007 al 13/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 995 Qualità ENTE URBANO
Dal 22/03/2013 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 995, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6.5 vani Rendita € 386,05 Piano s1-t-1
Dal 30/10/2013 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 995, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6.5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 386,05 Piano s1-t-1

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
	20	995	3		A3	6	6,5 VANI	159 mq	386,05 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

20	995				Ente Urbano					
----	-----	--	--	--	----------------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

Si rileva una piccola difformità interna nel piano seminterrato dove non è stato realizzato il muro di divisione tra il vuoto sanitario e il locale di sgombero, al posto del muro di divisione, a confine con la scala, è stato realizzato un forno. Il vuoto sanitario più piccolo viene utilizzato come wc/lavanderia con la presenza della lavatrice e del water.

PRECISAZIONI

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa e vi è congruenza tra la ditta eseguita e i titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento. Preciso che è oggetto di pignoramento solo il diritto di superficie acquisito dagli eseguiti il 30.10.2013.

PATTI

L'esecutato dichiara, durante il sopralluogo, di essere in regola con il pagamento delle utenze domestiche e dei tributi (Rifiuti urbani, IMU, ecc).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo. Gli eseguiti hanno sempre provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile perchè questa è la loro principale e unica residenza (all.12).
Risulta "al grezzo" solo il piano seminterrato.

PARTI COMUNI

Trattandosi di villette a schiera indipendenti tra loro, non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato unifamiliare indipendente, facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera realizzate in contesto di edilizia economica popolare.

È sito in una zona semi periferica del Comune di Galtellì, precisamente in via Costantino Nivola, 26. Ricade nella zona urbanistica C1h del Piano Urbanistico Comunale di Galtellì, ex zona C13 del PEEP Seddas de Giaccas.

È oggetto dell'esecuzione immobiliare la sola proprietà superficiaria dell'immobile.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con la Concessione Edilizia n.09/2009 e successiva Variante Concessione Edilizia n°19/2012, le pratiche edilizie sono a nome di **** Omissis ****.

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme al progetto della C.E. 19/2012 e con quanto rappresentato nella planimetria catastale, a eccezione di alcune modifiche interne realizzate nel locale seminterrato: non è stato realizzato il muro di divisione tra il vuoto sanitario e il locale di sgombero ma, a confine con la scala, è stato realizzato un forno. Il vuoto sanitario più piccolo viene utilizzato come wc/lavanderia con la presenza della lavatrice e del water.

L'appartamento al sub 3, oggetto di esecuzione, si sviluppa su due livelli fuori terra e uno seminterrato.

Ha accesso diretto dalla via Costantino Nivola sia il piano terra che il piano seminterrato.

L'appartamento è suddiviso in zona giorno al piano terra, dove troviamo: pranzo-soggiorno con veranda sia nel fronte che nel retro del fabbricato, bagno, scala per accedere al piano seminterrato e scala d'accesso alla zona notte. Al piano primo abbiamo la zona notte così suddivisa: disimpegno, bagno, camera singola con verandina, camera matrimoniale con balcone e stireria con verandina.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con muratura tipo H2WALL, ovvero muratura prefabbricata con lastre di polistirene espanso sintetizzato e all'interno getto di calcestruzzo, questo rende la muratura più performante dal punto di vista dell'isolamento termico. I tramezzi di divisione interna, sono stati realizzati con mattoni forati. I solai di calpestio, interpiano e di copertura sono prefabbricati del tipo Plastbau-metal, ovvero anch'essi isolati con polistirene espanso e getto di calcestruzzo. La copertura è inclinata e rivestita con tegole curve coppi.

L'edificio è completamente intonacato al civile sia all'esterno che all'interno, allo stesso modo è tinteggiato.

I pavimenti e i rivestimenti sono del tipo grès ceramico, gli infissi esterni sono in pvc simil legno, le porte interne sono in legno. Il piano seminterrato è ancora al rustico, sprovvisto di pavimentazione e intonaci.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo. Vi è la predisposizione per l'impianto caldaia a gas, ma gli esecutati hanno preferito optare per l'installazione di una stufa a pellet da 7kW nel pranzo-soggiorno, un condizionatore da 12000btu nella zona pranzo, un condizionatore da 9000btu sia nella camera da letto singola che in quella matrimoniale. Per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldabagno elettrico da 50litri. L'esecutato ha dichiarato, nel corso del sopralluogo, che tutte le manutenzioni agli impianti le effettua lui autonomamente, quindi non vi è un aggiornamento dei libretti degli impianti.

Viene allegata la documentazione fotografica degli esterni e interni del fabbricato.

La certificazione energetica allegata all'atto di assegnazione dell'immobile è scaduta, inoltre gli impianti sono stati modificati, quindi è stata predisposta e allegata una nuova Certificazione Energetica, a uso esclusivo della valutazione immobiliare e non depositata al Catasto Energetico Regionale.

Attualmente l'appartamento è occupato dagli esecutati e dalla figlia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati: sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****, insieme alla figlia **** Omissis **** come residenza principale e unica. (all. 12)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/2000 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zori Natalina	21/04/2000	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	09/05/2000	2329	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Costituzione diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Tabasso	26/07/2007	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	22/08/2007	7050	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casti Stefano	30/10/2013	16713	6196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	06/11/2013	8835	10665
		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.

Si allega ispezione ipotecaria del 04.06.2025 (all.9)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 25/03/2024
Reg. gen. 2751 - Reg. part. 3238
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Ipoteca Volontaria**
Iscritto a Nuoro il 01/08/2013
Reg. gen. 744 - Reg. part. 7946
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si allega ispezione ipotecaria effettuata il 04/06/2025. (all.9)

NORMATIVA URBANISTICA

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE PUC GALTELLI' - ZONA C1h

ART. 17. - ZONE C1 Espansioni pianificate con PdL approvati o in corso di attuazione

Sono le zone dotata di piani di lottizzazione approvati o di iniziativa pubblica e privata.

L'edificazione delle zone C1 è regolata dalle norme generali e particolari previste nelle NTA dei PdiL approvati per ogni singola zona omogenea e fatti salvi dal PUC.

17.1. Destinazioni d'uso



Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

17.2. Volumi/abitanti

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali:

- 70 mc. per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza come definiti dal DPGR n.79/2018;
- 10 mc per servizi pubblici.

17.3. Strumenti di attuazione

Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani Particolareggiati, Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

17.4. Categorie operative

Tutte le categorie operative previste all'art. 3 del DPR 380/2001 a cui rimanda.

17.5. Indice di fabbricabilità territoriale

Nelle sottozone C1 è consentito il seguente indice di fabbricabilità territoriale massimo:

- Sottozona C1a, C1b, C1c, C1d e C1e, C1f, C1g, C1h, C1i e C1l: 1,00 mc/mq;
- Sottozona C1m, C1n e C1o e C1p: 0,80 mc/mq;

17.6. Comparto minimo d'intervento

Esteso all'intero comparto, come individuato nella cartografia del PUC.

17.7. Dotazione minima per Spazi Pubblici (S)

L'intervento urbanistico attuativo dovrà assicurare una dotazione minima per standards riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, con esclusione delle sedi viarie di 12,00 mq per abitante.

17.8. Indice di copertura

Non superiore al 50%.

17.9. Altezza degli edifici

Non superiore a 8,00 m.

17.10. Distacchi dagli edifici

Non inferiore a 10,00 m.

17.11. Distanza dal ciglio stradale

Nelle strade previste nei piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a 5,00 m.

17.12. Distanza dai confini

Non inferiore a 5,00 m.

Nei lotti ancora ineditati dei Piani di Lottizzazione approvati alla data di approvazione del PUC, qualora si dimostri l'impossibilità di rispettare le distanze minime fissate o che il loro rispetto comporti l'inutilizzazione dell'area o soluzioni tecniche inaccettabili a seguito di vincoli di inedificabilità sopravvenuti dopo la loro approvazione con l'adozione del PAI e/o del PGRA, il Responsabile dell'Area Tecnica può consentire la riduzione delle distanze minime stabilite e comunque nei limiti fissati dal C.C. (1,50 ml. dal confine e ml. 3,00 fra pareti).

17.13. Tipologie edilizie e materiali

Dovranno, di norma, utilizzarsi materiali da costruzione tradizionali. Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona. Le coperture dovranno essere a tetto con falde a capanna o a padiglione.

17.14. Spazi pubblici e parcheggi

Nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione, così come previsto nella legge n. 122/1989.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le strade, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere

dimensionata in conformità a quanto previsto nella legge regionale n. 5/2006 e alla Delibera della GR n. 55/108 del 2000.

Per quanto non previsto si rimanda all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

17.15 - Aree interessate a pericolosità idraulica e da frana:

Qualunque intervento previsto sulle aree o sui fabbricati interessati da pericolosità idraulica e da frana sono subordinati al rispetto delle NA del PAI.

Per ulteriore precisione, si allegano le NTA del PEEP della vecchia zona C13, ora C1h. (all.16)

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.

- Concessione Edilizia n°09/2009;
- Concessione Edilizia n°19/2012.

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.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme con il progetto allegato alla C.E. n.19/2012. Si rileva una piccola difformità interna nel piano seminterrato dove non è stato realizzato il muro di divisione tra il vuoto sanitario e il locale di sgombero ma, a confine con la scala, è stato realizzato un forno. Il vuoto sanitario più piccolo viene utilizzato come wc/lavanderia con la presenza della lavatrice e del water.

Per quanto riguarda la certificazione degli impianti, si allega la dichiarazione della figlia degli esecutati, che successivamente al sopralluogo, ha verificato insieme ai genitori di avere effettivamente le certificazioni, così come avevano dichiarato nel verbale di sopralluogo, ma non hanno trovato nulla (all.11). Mentre per l'agibilità è lo stesso Ufficio Tecnico che dichiara non sia stata emessa (all.3).

Preciso che nell'atto di trasferimento della proprietà superficiale dalla **** Omissis **** agli esecutati, si dichiarava l'esistenza di impianti a regola d'arte e che era stato richiesto il certificato di agibilità, ma come si evince dalla risposta dell'ufficio tecnico, il certificato d'agibilità non è stato richiesto, né tantomeno emesso. Risulta allegata all'atto di trasferimento anche la Certificazione energetica, ma essendo trascorsi 10 anni ed essendo stati modificati gli impianti, la stessa ha perso la sua validità. Ho provveduto a redarla ai fini della valutazione immobiliare.

La presente certificazione non è stata depositata al Catasto Energetico della Sardegna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 Galtellì (NU) - via Costantino Nivola, 26, piano S1-T-1
Trattasi di un fabbricato unifamiliare indipendente, facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera realizzate in contesto di edilizia economica popolare. È sito in una zona semi periferica del Comune di Galtellì, precisamente in via Costantino Nivola, 26. Ricade nella zona urbanistica C1h del Piano Urbanistico Comunale di Galtellì, ex zona C13 del PEEP Seddas de Giaccas. È oggetto dell'esecuzione immobiliare la sola proprietà superficiaria dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 995, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 995, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.756,46

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Galtellì (NU) - via Costantino Nivola, 26, piano S1-T-1	146,78 mq	720,51 €/mq	€ 105.756,46	100,00%	€ 105.756,46
				Valore di stima:	€ 105.756,46

Valore di stima: € 105.756,00

Valore finale di stima: € 105.756,00

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Descrizione Comparabili

COMPARABLE 1: Terratetto unifamiliare via Giuseppe Garibaldi 8, Gattellì (all. 18 -fonte:immobiliare.it)

COMPARABLE 2: Appartamento buono stato, su più livelli, Gattellì (all.19 - fonte:immobiliare.it)

COMPARABLE 3: Villa unifamiliare, buono stato, Gattellì (all.20 - fonte:immobiliare.it)

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	150.000	200.000	139.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	28/05/2025	05/03/2025	07/06/2025	17/07/2025
Differenziale (in mesi)	2	4	1	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	185,00	160,00	123,00	146,78
Prezzo unitario a m²	811	1.250	1.130	
Differenziale	-38,22	-13,22	23,78	
Prezzo marginale	811	811	811	
Prezzo della caratteristica	-30.996	-10.721	19.286	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	2	3	3	3
Differenziale	1	0	0	
IMPIANTI				
Impianti	1,05	1,05	1,05	1,1
Valore numerico	1	1	1	1
CLASSE ENERGETICA				
Classe energetica	0,92	0,9	0,92	1
Valore numerico				1,00
Differenziale	1,00	1,00	1,00	
RISULTATI				
Prezzo corretto	119.004	189.279	158.286	
Prezzo corretto unitario al m²	643	1.183	1.287	
Prezzo corretto medio	155.523	155.523	155.523	
Scarto %	-23,48	21,70	1,78	
Scarto assoluto	-36.519	33.756	2.763	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.**€ 1.059,57****Valore catastale:** € 48.642,30**Valore OMI:** € 84.031,55**Valore stimato:** € 155.523,68 = € 1.059,57 x m² 146,78

Divergenza con stima monoparametrica -0,39%

(€ 155.523,68 - € 156.124,99) / € 156.124,99

Valore stimato della piena proprietà 155.523,68€**Applicazione coefficienti di riduzione per determinazione VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE****1. Riduzione per natura del diritto di superficie (coefficiente r1 = 20%):**

Il diritto di superficie oggetto della presente stima è stato costituito per una durata di 90 anni a partire dal 2007, ed è rinnovabile per altri 90 anni (vedi all.15). Pur essendo un diritto reale pienamente disponibile, non equivale alla piena proprietà in quanto esclude il diritto di proprietà sull'area. Pertanto, in letteratura

estimativa e nella prassi giudiziaria, si applica una riduzione variabile tra il 15% e il 30%. Nella presente stima si adotta un coefficiente prudenziale pari al 20%.

Formula: $V_DS = V_PP \times (1 - r1)$

$$V_DS = €155.523,68 \times 0.80 = €124.418,94$$

2. Riduzione per stato di occupazione senza reddito (coefficiente r2 = 15%)

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati come residenza principale, senza contratto di locazione e quindi privo di redditività. Questa condizione limita la disponibilità del bene per un eventuale aggiudicatario e incide negativamente sul valore di mercato.

Con l'entrata in vigore della Riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022), sono state introdotte misure che facilitano la liberazione anticipata dell'immobile in fase esecutiva, a tutela dell'aggiudicatario. Tuttavia, nel caso in oggetto, non è garantita la liberazione prima della vendita.

Pertanto, si ritiene prudenziale applicare una riduzione pari al 15%, in linea con la prassi estimativa (riduzioni comprese tra il 10% e il 20%), per tenere conto del rischio e delle tempistiche associate all'eventuale liberazione dell'immobile dopo l'aggiudicazione.

Formula: $V_DSoc = V_DS \times (1 - r2)$

$$V_DSoc = €124.418,94 \times 0.85 = €105.756,10$$

**Valore finale stimato del diritto di superficie 105.756,10€ arrotondato 105.756,00€
(centocinquemilasettecentocinquantasei/00 euro)**

Legenda delle formule utilizzate:

- V_PP: Valore della piena proprietà
- V_DS: Valore del diritto di superficie
- V_DSoc: Valore del diritto di superficie occupato
- r1: Coefficiente di riduzione per diritto di superficie (20%)
- r2: Coefficiente di riduzione per occupazione senza reddito (15%)

Verifica con valore documentato di acquisto (criterio storico)

In data 30/10/2013 gli esecutati hanno acquistato il diritto di superficie dalla Cooperativa Edilizia a.r.l. "Santissimo Crocifisso" al prezzo di €135,714.29.

Applicando un coefficiente di vetustà tecnica/economica stimato pari al 2% annuo per un periodo di 12 anni:

$$\text{Valore attualizzato} = €135,714.29 \times (1 - 0.02)^{12} = €106.497,27$$

Il valore ottenuto con il criterio storico (€106.497,27) risulta coerente con quello stimato con metodo comparativo (€105.756,10), confermando la congruità della valutazione.

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 07/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Ambra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali + ricevute
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta di accesso atti al Comune di Galtellì
- ✓ N° 3 Altri allegati - Risposta Ufficio Tecnico Comune Galtellì per accesso atti
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica CT Fg.20 mapp.995
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica CF Fg.20 mapp.995 sub 3
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico Fg.20 mapp.995
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Fg.20 mapp.995 sub 3
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Estratto di mappa terreni Fg.20 mapp.995
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria Fg.20 mapp.995 sub 3 (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 29.04.2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione **omissis** per certificazioni impianti
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione **omissis** per stato di occupazione immobile
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Concessione edilizia 9-2009 e progetto
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione edilizia 19/2012 e progetto
- ✓ N° 15 Altri allegati - Convenzione Rep.52/2007
- ✓ N° 16 Altri allegati - Norme Tecniche d'Attuazione ex zona C13 PEEP ora C1h
- ✓ N° 17 Altri allegati - Borsino OMI 2°semestre 2024 Galtellì
- ✓ N° 18 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 1
- ✓ N° 19 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Certificazione Energetica 03-2025
- ✓ N° 22 Altri allegati - Calcolo del Valore Normale OMI 2sem2024
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica REs17/2024 (Aggiornamento al 29/04/2025)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.756,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Galtelli (NU) - via Costantino Nivola, 26, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 995, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 995, Qualità Ente Urbano	Superficie	146,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo. Gli esecutari hanno sempre provveduto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile perchè questa è la loro principale e unica residenza (all.12). Risulta "al grezzo" solo il piano seminterrato.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato unifamiliare indipendente, facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera realizzate in contesto di edilizia economica popolare. È sito in una zona semi periferica del Comune di Galtelli, precisamente in via Costantino Nivola, 26. Ricade nella zona urbanistica C1h del Piano Urbanistico Comunale di Galtelli, ex zona C13 del PEEP Seddas de Giaccas. È oggetto dell'esecuzione immobiliare la sola proprietà superficaria dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari: sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****, insieme alla figlia **** Omissis **** come residenza principale e unica. (all. 12)		