

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Piroddi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 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	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 23/07/2025, il sottoscritto Arch. Piroddi Gianluca, con studio in Via Calamida, 5 - 08100 - Nuoro (NU), email studio.piroddi@tiscali.it, PEC gianluca.piroddi@archiworldpec.it, Tel. 328 0338598, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Galtellì (NU) - Via Tuttavista 33

DESCRIZIONE

Abitazione disposta su diversi livelli ed inserita su costruzione di alloggi a schiera, costituita da un seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. Edificata in periferica, trovasi in una zona riservata e con disponibilità di servizi.

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** - Fabbricato civile ubicato a Galtellì (NU) - Via Tuttavista 33

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Ad ovest con la Via Tuttavista , a Nord e Sud con altra proprietà su muro in comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	73,50 mq	81,50 mq	0,20	16,30 mq	2,35 m	seminterrato
Cortile	34,40 mq	36,00 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	terra
Terrazza	14,80 mq	15,25 mq	0,45	6,86 mq	2,70 m	terra
Abitazione	45,00 mq	55,20 mq	1	55,20 mq	2,75 m	terra
Balcone scoperto	4,20 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	2,70 m	terra
Cortile	44,16 mq	51,00 mq	0,18	9,18 mq	0,00 m	terra
Abitazione	44,80 mq	55,20 mq	1	55,20 mq	2,75 m	primo
Sottotetto (autonomo)	44,80 mq	55,20 mq	0,20	11,04 mq	1,70 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				161,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2003 al 09/09/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 308 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 433,82

I titolari catastali corrispondo 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	308			A2	6	7 vani	162 mq	433,82 €		

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, e secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo complesso si trova in ottimo stato conservativo e non si evincono lesioni che possano evidenziare una possibile instabilità statica.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione, è stato realizzato su delle fondazioni in cls armato con murature di tamponamento portanti in blocchi di cls, hanno una spessore di circa 30 cm e una altezza utile al piano di cm 300. Ad oggi non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione importante.

I solai ai piani:

Durante il sopralluogo all'interno dell' edificio, non ho riscontrato la presenza di lesioni od evidenti condizioni di precarietà nella parte della struttura che la compone, tali far presagire problemi di natura statica .

Le suddivisioni degli spazi interni ai vari piani son garantite da tramezzature in mattoni forati con uno spessore complessivo di 15 cm.

Gli infissi risultano essere ancora gli originali, di buona fattura, a taglio termico con struttura in alluminio.

Le superfici interne come quelle esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile; per gli ambienti di servizio (bagni e cucina) è stato previsto un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato ad altezza variabile.

I pavimenti ai piani sono in piastrelle di gress e di recente realizzazione, con la sola variante della tonalità di colore differente (vedi relazione fotografica). Una scala a vista con ringhiera artigianale in ferro battuto e di buona fattura, consente l'accesso ai piani.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma (220 V), nei piani 1° e Terra, e seminterrato risulta attualmente funzionante.

A norma e attualmente funzionante l'impianto idrico ai piani .

I piani non risultano serviti da impianto di riscaldamento ma vi è la predisposizione per l'allaccio di termossifoni .

L'edificio non ha una corte interna ad uso esclusivo ma è intercluso su due lati con altre proprietà adiacenti e sui restanti due lati direttamente sulla pubblica via.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore il sig**** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis **** e dalle due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2024	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	10/06/2024	123983	26974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2025	**** Omissis ****	Verbale di Pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		18/02/2025	39	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Tribunale di Nuoro	27/03/2025	3122 2587
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Nuoro aggiornate al 27/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 18/02/2025

Reg. gen. 3122 - Reg. part. 2587

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è relativo ad un edificio di recente realizzazione articolato su due piani, terra e primo, con destinazione residenziale, e un sottotetto non abitabile.

La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data 01 luglio 1994.

Per il cespite immobiliare stesso non sono state realizzate opere soggette ai provvedimenti amministrativi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modifiche ed alla Legge 23 dicembre 1994.n°724.

Destinazione urbanistica:Le particelle site nel comune di Galtelli e distinte al N.C.T. con i rispettivi dati catastali,Foglio 20 part.308, hanno la seguente destinazione urbanistica: ricadono interamente in zona C1h: Espansioni panificate con P.di L. attuati, disciplina dell'art.17 delle N.T.A del P.U.C.

-P.U.C Uso del suolo Ricade interaente nella zona 1111: Classe 1111 - Zone Urbanizzate

-PAI Ricade interamente nella zona Hg-0 : Hg-0 : Area di pericolosità bassa frana, disciplinata dall'art.8 comma 2 dalle N.T.A del PAI

-PPR- Ricade interamente nella zona Ambiti di Paesaggio: Aree ricadenti all'interno degli ambienti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli art.12,13,14, e 15 delle NTA del P.P.R

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso il Comune di GALTELLI, ho preso visione dei seguenti documenti che allegherò alla relazione di stima e riguardano la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima.

-Concessione Edilizia n°25 del 01/07/1994 , Pratica edilizia n°11, del 08/03/1994

-Concessione Edilizia, Progetto di Variante n°25/97 del 12 novembre 1997, Pratica edilizia n°19/97, del 23/09/1997.

- certificato di destinazione Urbanistica in carta semplice.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali, non emergono difformità.

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** - Fabbricato civile ubicato a Galtelli (NU) - Via Tuttavista 33
Abitazione disposta su diversi livelli ed inserita su costruzione di alloggi a schiera, costituita da un seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. Edificata in periferia, trovasi in una zona riservata e con disponibilità di servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 308, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 138.091,05
Si assume come parametro il prezzo a mq. di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in GALTELLI per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie convenzionale si intende la superficie commerciale lorda in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
-) cantine e soffitte collegate: da 0,20 a 0,50
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) giardino entro i 30 mq: da 0,10 a 0,30

Fonti di informazione:

Catasto di Nuoro.

Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

Ufficio tecnico del Comune di Galtelli.

Operatori del settore edilizi: Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Galtelli

Valutazione delle superfici :

La domanda di mercato, in zona per beni simili è pari all'offerta.

L'Unità immobiliare a destinazione d'uso Commerciale , risulta utilizzabile in modo autonomo, non è gravata da alcuna

servitù d'uso sulla conduzione degli impianti, idrico e fognario e dell'impianto elettrico, allacciati alle reti esterne, ne risulta soggetta a spese condominiali .

Considerato inoltre:

- l'epoca di edificazione, RECENTE, risalente al 1994, il BUONO stato di conservazione, la posizione che risulta limitrofa rispetto al centro ma pur sempre vicina alla zona dei servizi e con una discreta rete viaria che conduce alle diverse zone del Comune di GALTELLI.

La valutazione è stata condotta col metodo comparativo sintetico, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, inserendolo all'interno di un intervallo di valori ottenuto in base alle indagini in loco e presso gli operatori del settore. Bisogna evidenziare che ad oggi la valutazione oscilla tra 710.Euro/mq. e 1000 Euro/mq.

Per immobili di recente costruzione in funzione del tipo di finiture, della zona e della conformità dei locali, realizzati nel rispetto delle prescrizioni vigenti, abbiamo un valore medio di 855 euro al mq. (diconsi ottocentocinquantacinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Galtelli (NU) - Via Tuttavista 33	161,51 mq	855,00 €/mq	€ 138.091,05	100,00%	€ 138.091,05
				Valore di stima:	€ 138.091,05

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 04/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Piroddi Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Cartella di Progetto (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto di Variante (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessioni edilizie (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Relazione Fotografica (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - certificato in carta libera (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricevute di invio alle parti (Aggiornamento al 04/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Galtelli (NU) - Via Tuttavista 33

Abitazione disposta su diversi livelli ed inserita su costruzione di alloggi a schiera, costituita da un seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. Edificata in periferia, trovasi in una zona riservata e con disponibilità di servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 308, Categoria A2

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è relativo ad un edificio di recente realizzazione articolato su due piani, terra e primo, con destinazione residenziale, e un sottotetto non abitabile. La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data 01 luglio 1994. Per il cespite immobiliare stesso non sono state realizzate opere soggette ai provvedimenti amministrativi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modifiche ed alla Legge 23 dicembre 1994 n°724. Destinazione urbanistica: Le particelle site nel comune di Galtelli e distinte al N.C.T. con i rispettivi dati catastali, Foglio 20 part. 308, hanno la seguente destinazione urbanistica: ricadono interamente in zona C1h: Espansioni pianificate con P.d.L. attuati, disciplina dell'art. 17 delle N.T.A del P.U.C. - P.U.C. Uso del suolo Ricade interamente nella zona 1111: Classe 1111 - Zone Urbanizzate - PAI Ricade interamente nella zona Hg-0 : Hg-0 : Area di pericolosità bassa frana, disciplinata dall'art. 8 comma 2 delle N.T.A del PAI - PPR- Ricade interamente nella zona Ambiti di Paesaggio: Aree ricadenti all'interno degli ambienti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli art. 12, 13, 14, e 15 delle NTA del P.P.R

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Galtelli (NU) - Via Tuttavista 33		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 308, Categoria A2	Superficie	161,51 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel suo complesso si trova in ottimo stato conservativo e non si evincono lesioni che possano evidenziare una possibile instabilità statica.		
Descrizione:	Abitazione disposta su diversi livelli ed inserita su costruzione di alloggi a schiera, costituita da un seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. Edificata in periferica, trovasi in una zona riservata e con disponibilità di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore il sig**** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis **** e dalle due figlie.		