
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00	18



INCARICO

All'udienza del 02/08/2022, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2022 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 Galileo Galilei 4, piano T (Coord. Geografiche: 40,3123256, 9,3207273)

DESCRIZIONE

Appartamento con relativa cantina ubicato in Via Galileo Galilei 4 Nuoro (NU), così distinti in Catasto Fabbricati:

- foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria A/2, di vani 5,00, classe 1, rendita di euro 477,72, posto al piano terreno; (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14);

- foglio 52 mappale 2756 subalterno 19 categoria C/2, di mq. 6,00, classe 1, rendita di euro 17,04, posto al piano sotterraneo 1° (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14).

L'immobile è e vicinissimo a diverse scuole

L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da 7 piani fuori terra, ubicato in una zona periferica del Comune di Nuoro servita da diverse attività commerciali; Agenzia delle Entrate, Inail; Scuole secondarie di 2° grado, Farmacie e altri servizi.

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 Galileo Galilei 4, piano T

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)

Compravendita ricevuta dal **** Omissis **** in data 15 giugno 2004 repertorio 58572/12754, trascritta in data 24 giugno 2004 ai numeri 4977 di particolare e 6853 di generale.

Atto pubblico rogito dal **** Omissis **** in data 21 dicembre 1983 repertorio 78798, portante compravendita, trascritto in data 19 gennaio 1984 ai numeri 357 di particolare e 425 di generale.

I Signori **** Omissis **** nato a Nuoro in data 20 ottobre 1945, **** Omissis **** nata a Onifai in data 27 ottobre 1942, con il presente atto pubblico, acquistano in Nuoro, immobile sito al piano terra dell'edificio ubicato in Via Galilei civico 4, con ingresso dalla porta sinistra per chi accede al vano scala, della consistenza di tre camere ed accessori ed annessa cantina al piano seminterrato, confinante con la detta via, vano scala e cortile e **** Omissis **** per due lati.

CONFINI

- Appartamento ubicato al piano terra confinante con via Galileo Galilei, vano scala e proprietà **** Omissis ****, salvo altri;
- Locale cantina di pertinenza ubicato al piano seminterrato confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,50 mq	1,00	100,50 mq	2,75 m	T
Balcone	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	2,75 m	T
Cantina	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				105,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,13 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento (sub 18) e la cantina (sub 19) sono identificati con due subalterni differenti e non sono comunicanti pertanto non occorre un progetto divisionale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1978 al 21/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1464, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano T
Dal 21/12/1983 al 02/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1464, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 624,91 Piano T
Dal 02/01/2002 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 942, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T
Dal 15/06/2004 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 942, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T
Dal 10/01/2007 al 11/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2756, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T
Dal 11/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2756, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 624,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2756, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale: 101 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 101 mq Rendita € 624,91 Piano T
Dal 23/11/2021 al 12/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2756, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 101 mq Rendita € 477,72 Piano T
Dal 24/11/2021 al 12/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2756, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 17,04



		Piano S1
--	--	----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Foglio 52, mappale 2756, subalterno 18, categoria A/2, vani 5, piano terra, Via Galileo Galilei civico 4, piano terra. Come da Costituzione del 15.12.1978 scheda riferimenti di mappa del 15.12.1978 n. 466.1/1978,

Foglio 52 mappale 1464 Via Pietro Mastino scala 4 interno 1 piano terra; come da variazione per rettifica d'ufficio del 02.01.2002n. 3046.1/2002

Foglio 52 mappale 942 subalterno 14; come da variazione per la toponomastica del 28.10.2002 n. 13814.1/2002; come da modifica identificato/del 10.01.2007n. 693.10/2007

Foglio 52 mappale 2756 subalterno 14; come da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 56960.1/2021

Foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria A/2, vani scoperte metri quadri 101.

Foglio 52 mappale 2756, subalterno 19, categoria C/2, seminterrato, Via Galileo Galilei civico 4. Come da Costituzione del 15.12.1978-scheda 466 riferimenti di mappa del 15.12.1978 n. 466.1/1978,

Foglio 52 mappale 1464 Via Pietro Mastino prosecuzione-scala 4-interno 1 piano terra; come da variazione per rettifica d'ufficio del 02.01.2002n. 3046.1/2002

Foglio 52 mappale 942 subalterno 14; come da variazione per la toponomastica del 28.10.2002 n. 13814.1/2002; come da modifica identificato del 10.01.2007 n. 693.10/2007

Foglio 52 mappale 2756 subalterno 14; come da variazione metri quadri 6, piano del 1978, come da sostituzione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 56960.1/2021

Foglio 52 mappale 2756 subalterno 19 categoria C2, metri quadri 6, superficie totale metri quadri 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2756	18	1	A2	1	5	Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 101 mq	477,72 €	T	
	52	2756	19	1	C2	1	6	7 mq	17,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.



PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottime condizioni e attualmente è in corso una ristrutturazione interna: è presente una pavimentazione in laminato di media qualità posata sulla pavimentazione originale non visibile; sono presenti i collegamenti per i radiatori a muro disposti in tutti gli ambienti dell'appartamento; è presente l'impianto elettrico funzionante e dotato di quadro elettrico con salvavita ma senza distinzione tra linea luci e prese; presente rete LAN cablata; infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m² K (così come indicato da pratica SUPERBONUS 110%); presente caldaia a gasolio che verrà sostituita da caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (così come indicato da pratica SUPERBONUS 110%); la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato; i sanitari si presentano in ottime condizioni così come i placcaggi di media qualità; l'impianto idrico è funzionante; presente termoventilatore elettrico nel bagno.

La cantina si presenta in condizioni discrete.

Attualmente si stanno completando i lavori di riqualificazione energetica attraverso la pratica "SUPERBONUS 110%" ad opera dell'impresa EDILDESIGN. Le lavorazioni principali saranno quelle di installazione di nuovi infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m² K (già installati); cappotto termico di 10 cm in EPS per isolamento delle superfici opache dell'involucro dell'edificio; installazione di Caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria e rifacimento dei balconi in aggetto.

PARTI COMUNI

Le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, a sensi degli artt.1117 e seguenti Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri e muratura di tamponamento in doppio forato. Le murature sono intonacate con malta di calce a grana fina, mentre i solai sono del tipo latero cemento.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni e attualmente è in corso una ristrutturazione interna: è presente una pavimentazione in laminato di media qualità posata sulla pavimentazione originale non visibile; sono presenti i collegamenti per i radiatori a muro disposti in tutti gli ambienti dell'appartamento; è presente l'impianto elettrico funzionante e dotato di quadro elettrico con salvavita ma senza distinzione tra linea luci e



prese; presente rete LAN cablata; infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m² K (così come indicato da pratica SUPERBONUS 110%); presente caldaia a gasolio che verrà sostituita da caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (così come indicato da pratica SUPERBONUS 110%); la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato; i sanitari si presentano in ottime condizioni così come i placcaggi di media qualità; l'impianto idrico è funzionante; presente termoventilatore elettrico nel bagno.

La cantina si presenta in condizioni discrete.

Attualmente si stanno completando i lavori riqualificazione energetica attraverso la pratica "SUPERBONUS 110%" ad opera dell'impresa EDILDESIGN. Le lavorazioni principali saranno quelle d'installazione di nuovi infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m² K (già installati); cappotto termico di 10 cm in EPS per isolamento delle superfici opache dell'involucro dell'edificio; installazione di Caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria e rifacimento dei balconi in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero da persone e cose a causa di manutenzione interna ed esterna (Bonus 110).

Il coniuge dell'esecutato, da quest'ultimo delegato e presente al momento del sopralluogo, specificava che a breve l'appartamento sarebbe stato occupato dalla loro stessa famiglia a fine lavori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2004 al 12/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pistilli	15/06/2004	58572	12754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	24/06/2004	6853	4977
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 13/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI
 Iscritto a Cagliari il 20/04/2021
 Reg. gen. 3911 - Reg. part. 402
 Quota: 1/1
 Importo: € 45.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: PULIGHEDDU CRISTINA
 Data: 19/04/2021
 N° repertorio: 10274
 N° raccolta: 7691
 Note: Atto pubblico rogito dal Notaio Cristina Puligheddu in data 19 aprile 2021 - repertorio 10274/7691, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 20 aprile 2021 ai numeri 402 di particolare e 3911 di generale. Ipoteca volontaria a favore del Banco di Sardegna spa con sede legale in Cagliari, domicilio in Nuoro in Viale della resistenza, la quale ha concesso **[REDACTED]** nato a Nuoro **[REDACTED]** un mutuo di euro 45.000,00- da rimborsare in anni 20, garantito da ipoteca di euro 90.000,00, e da immobile sito nel Comune di Nuoro alla Via Pietro Mastino, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 2756 subalterno 14, categoria A/2 di vani 5,5, sca la 4, interno 1, piano terra.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Nuoro il 22/02/2022
 Reg. gen. 1684 - Reg. part. 1316
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario, 04 febbraio 2022, repertorio 11, portante atto cautelare, trascritto in data 22 febbraio 2022 ai numeri 1316 di particolare e 1684 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore della società **[REDACTED]** con sede in Nuoro, contro il Signor **[REDACTED]** sopra immobili siti nel Comune di nel Comune di Nuoro, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria - A/2 di vani 5, mappale 2756 subalterno 19 categoria C2 di metri quadri 6.



Atto pubblico rogito dal Notaio Cristina Puligheddu in data 19 aprile 2021 - repertorio 10274/7691, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 20 aprile 2021 ai numeri 402 di particolare e 3911 di generale.

Ipoteca volontaria a favore del Banco di Sardegna spa con sede legale in Cagliari, domicilio in Nuoro in Viale della resistenza, la quale ha concesso al Signor [REDACTED] 10 maggio 1977, un mutuo di euro 45.000,00- da rimborsare in anni 20, garantito da ipoteca di euro 90.000,00, e da immobile sito nel Comune di Nuoro alla Via Pietro Mastino, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 2756 subalterno 14, categoria A/2 di vani 5,5, sca la 4, interno 1, piano terra.

Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario, 04 febbraio 2022, repertorio 11 , portante atto cautelare, trascritto in data 22 febbraio 2022 ai numeri 1316 di particolare e 1684 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore della [REDACTED] sopra immobili siti nel Comune di nel Comune di Nuoro, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria - A/2 di vani 5, mappale 2756 subalterno 19 categoria C2 di metri quadri 6.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è inserito nel PUC di NUORO vigente nella Zona B di completamento e specificatamente nella sottozona Zona B2.2 (ex Zona B2).

Si riportano gli articoli d'interesse tratti dalle Norme Tecniche di Attuazione Adeguato all'Istruttoria Regionale CTRU Determinazione n. 237 del 27 .01 2014.

ART. 10 - CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2

purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe I.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti parametri:

non superare il volume prescritto dall'indice di edificazione fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori; inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano; distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.

distanza tra pareti finestrate metri 10,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a



demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque di un posto auto minimo per alloggio.

La concessione o altro titolo abilitativi è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie.

Sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza che non comportino inquinamento acustico e ambientale ai sensi della vigente legislazione. Per le destinazioni d'uso esistenti non compatibili si dovrà favorire il loro trasferimento in zona idonea ricorrendo eventualmente anche alla possibilità dei crediti edilizi.

AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Nella tavola di piano "Usi e modalità di intervento" scala 1 :5.000 e 1 :2.000 sono individuate le aree che sono state oggetto del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).

In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC.

ART. 11 - SOTTOZONE B

Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona B1 - realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC

b) Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Per queste zone, salvo diversa indicazione cartografica inserita nelle tavv di progetto Usi e modalità di intervento - Zonizzazione, valgono le norme e gli indici parametrici dei piani attuativi approvati ovvero quanto stabilito dalle presenti norme.

Il perimetro dei PUA approvati e di riferimento sono riportati nella Tav. Usi e modalità di intervento - Zonizzazione con una numerazione di riferimento che si riporta a seguire. I perimetri individuano parti di città omogeneamente realizzate secondo i parametri dei piani attuativi di riferimento.

I parametri stereometrici delle singole zone B sono riportati a seguire.

Zona B2.2 (ex Zona 82)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3,00 per ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dai confini di proprietà e dal ciglio stradale: ml. 3.00;

Altezza massima delle fronti verso strada: ml. 18,00;

Altezze sui distacchi uguale a 4.5 volte la di stanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

Ammesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni.

Lunghezza massima del corpo di fabbrica m. 60.

Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16.00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt . 4.00 che non prospettino finestre. E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

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 ml. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

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.

C.E. 384 - 1976

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attualmente si stanno completando i lavori riqualificazione energetica attraverso la pratica "SUPERBONUS 110%" ad opera dell'impresa EDILDESIGN. Le lavorazioni principali saranno quelle d'installazione di nuovi infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m² K (già installati); cappotto termico di 10 cm in EPS per isolamento delle superfici opache dell'involucro dell'edificio; installazione di Caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria e rifacimento dei balconi in aggetto.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE:

- APE ante lavori "SUPERBONUS 110%"

- APE post lavori "SUPERBONUS 110%"

Inserita nel file Allegati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il condominio e non ci sono spese 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** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei 4, piano T
 Appartamento con relativa cantina ubicato in Via Galileo Galilei 4 Nuoro (NU), così distinti in Catasto Fabbricati: - foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria A/2, di vani 5,00, classe 1, rendita di euro 477,72, posto al piano terreno; (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14); - foglio 52 mappale 2756 subalterno 19 categoria C/2, di mq. 6,00, classe 1, rendita di euro 17,04, posto al piano sotterraneo 1° (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14). L'immobile è e vicinissimo a diverse scuole L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da 7 piani fuori terra, ubicato in una zona periferica del Comune di Nuoro servita da diverse attività commerciali; Agenzia delle Entrate, Inail; Scuole secondarie di 2° grado, Farmacie e altri servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2756, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 2756, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2
 Valore di stima del bene: € 137.000,00
 Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale .

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si specifica che il costo delle opere da eseguire per eliminare gli abusi edilizi esistenti è stato già decurtato dal valore di stima.

Si allega il prospetto di calcolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei 4, piano	105,13 mq	1.303,15 €/mq	€ 137.000,00	100,00%	€ 137.000,00



T						
					Valore di stima:	€ 137.000,00

Valore di stima: € 137.000,00

Valore finale di stima: € 137.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale .

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si specifica che il costo delle opere da eseguire per eliminare gli abusi edilizi esistenti è stato già decurtato dal valore di stima.

Si allega il prospetto di calcolo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Attualmente si stanno completando i lavori riqualificazione energetica attraverso la pratica "SUPERBONUS 110%" ad opera dell'impresa EDILDESIGN. Le lavorazioni principali saranno quelle d'installazione di nuovi infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m2 K (già installati); cappotto termico di 10 cm in EPS per isolamento delle superfici opache dell'involucro dell'edificio; installazione di Caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria e rifacimento dei balconi in aggetto.



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.

Sassari, li 14/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei 4, piano T
Appartamento con relativa cantina ubicato in Via Galileo Galilei 4 Nuoro (NU), così distinti in Catasto Fabbricati: - foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria A/2, di vani 5,00, classe 1, rendita di euro 477,72, posto al piano terreno; (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14); - foglio 52 mappale 2756 subalterno 19 categoria C/2, di mq. 6,00, classe 1, rendita di euro 17,04, posto al piano sotterraneo 1° (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14). L'immobile è e vicinissimo a diverse scuole L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da 7 piani fuori terra, ubicato in una zona periferica del Comune di Nuoro servita da diverse attività commerciali; Agenzia delle Entrate, Inail; Scuole secondarie di 2° grado, Farmacie e altri servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2756, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 2756, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia è inserito nel PUC di NUORO vigente nella Zona B di completamento e specificatamente nella sottozona Zona B2.2 (ex Zona B2). Si riportano gli articoli d'interesse tratti dalle Norme Tecniche di Attuazione Adeguato all'Istruttoria Regionale CTRU Determinazione n. 237 del 27 .01 2014. ART. 10 - CITTA' CONSOLIDATA (ZTO B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria. In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe I. La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti parametri: non superare il volume prescritto dall'indice di edificazione fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori; inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano; distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 5,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza. distanza tra pareti finestrate metri 10,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque di un posto auto minimo per



alloggio. La concessione o altro titolo abilitativi è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie. Sono ammesse tutte le attività compatibili con la residenza che non comportino inquinamento acustico e ambientale ai sensi della vigente legislazione. Per le destinazioni d'uso esistenti non compatibili si dovrà favorire il loro trasferimento in zona idonea ricorrendo eventualmente anche alla possibilità dei crediti edilizi. AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA Nella tavola di piano "Usi e modalità di intervento" scala 1 :5.000 e 1 :2.000 sono individuate le aree che sono state oggetto del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP). In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC. ART. 11 - SOTTOZONE B Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone: a) Sottozona B1 - realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC b) Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti. Per queste zone, salvo diversa indicazione cartografica inserita nelle tavv di progetto Usi e modalità di intervento - Zonizzazione, valgono le norme e gli indici parametrici dei piani attuativi approvati ovvero quanto stabilito dalle presenti norme. Il perimetro dei PUA approvati e di riferimento sono riportati nella Tav. Usi e modalità di intervento - Zonizzazione con una numerazione di riferimento che si riporta a seguire. I perimetri individuano parti di città omogeneamente realizzate secondo i parametri dei piani attuativi di riferimento. I parametri stereometrici delle singole zone B sono riportati a seguire. Zona B2.2 (ex Zona 82) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile: non dovrà essere superiore a mc. 3,00 per ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dai confini di proprietà e dal ciglio stradale: ml. 3,00; Altezza massima delle fronti verso strada: ml. 18,00; Altezze sui distacchi uguale a 4.5 volte la di stanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate. Ammesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni. Lunghezza massima del corpo di fabbrica m. 60. Nel caso di costruzioni a due piani (terreno compreso), è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi una superficie minima di mq. 16,00 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a mt . 4,00 che non prospettino finestre. E' vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso. 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 ml. 10,00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Prezzo base d'asta: € 137.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei 4, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2756, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 2756, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	105,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottime condizioni e attualmente è in corso una ristrutturazione interna: è presente una pavimentazione in laminato di media qualità posata sulla pavimentazione originale non visibile; sono presenti i collegamenti per i radiatori a muro disposti in tutti gli ambienti dell'appartamento; è presente l'impianto elettrico funzionante e dotato di quadro elettrico con salvavita ma senza distinzione tra linea luci e prese; presente rete LAN cablata; infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m ² K (così come indicato da pratica SUPERBONUS 110%); presente caldaia a gasolio che verrà sostituita da caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (così come indicato da pratica SUPERBONUS 110%); la pavimentazione del bagno è in gres porcellanato; i sanitari si presentano in ottime condizioni così come i placcaggi di media qualità; l'impianto idrico è funzionante; presente termoventilatore elettrico nel bagno. La cantina si presenta in condizioni discrete. Attualmente si stanno completando i lavori riqualificazione energetica attraverso la pratica "SUPERBONUS 110%" ad opera dell'impresa EDILDESIGN. Le lavorazioni principali saranno quelle d'installazione di nuovi infissi in pvc con vetro camera e trasmittanza di 1,4 W/m ² K (già installati); cappotto termico di 10 cm in EPS per isolamento delle superfici opache dell'involucro dell'edificio; installazione di Caldaia a condensazione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria e rifacimento dei balconi in oggetto.		
Descrizione:	Appartamento con relativa cantina ubicato in Via Galileo Galilei 4 Nuoro (NU), così distinti in Catasto Fabbricati: - foglio 52 mappale 2756 subalterno 18 categoria A/2, di vani 5,00, classe 1, rendita di euro 477,72, posto al piano terreno; (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14); - foglio 52 mappale 2756 subalterno 19 categoria C/2, di mq. 6,00, classe 1, rendita di euro 17,04, posto al piano sotterraneo 1° (identificato precedentemente al foglio 52 mappale 2756 subalterno 14 a sua volta derivato dal mappale 942 subalterno 14). L'immobile è e vicinissimo a diverse scuole L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da 7 piani fuori terra, ubicato in una zona periferica del Comune di Nuoro servita da diverse attività commerciali; Agenzia delle Entrate, Inail; Scuole secondarie di 2° grado, Farmacie e altri servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente libero da persone e cose a causa di manutenzione interna ed esterna (Bonus 110).		

