

Vertenza promossa da: KERDOS SPV S.r.l.
con l'Avv. Cristiano Augusto Tofani;
Contro: Gian Carlo Atzori/Maria Antonietta Scanu
con l'Avv. Sebastiano Desogus;

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto [REDACTED] consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo G. I. in occasione dell'udienza avvenuta in data 16/06/2025.

Nella stessa udienza, presa visione dell'incarico da assolvere, dopo aver accettato, prestavo giuramento ripetendo la formula di rito. L'ill.mo G.I. procedeva quindi a conferire l'incarico di cui al verbale redato in pari data, al quale si rimanda per brevità. In data 09/01/2026 indirizzavo alla residenza del Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED], racc. A/R con cui comunicavo l'informativa per il debitore, predisposta dal Tribunale di Cagliari, Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In seguito a numerosi solleciti al custode giudiziario dei beni pignorati, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, in data 15/10/2025 ho avuto accesso all'immobile in presenza del sig. Gian Carlo Atzori, il quale si è reso disponibile alla verifica di tutti gli immobili oggetto della presente perizia. Nelle more della preparazione dei rilievi da effettuare in loco, procedevo all'acquisizione, presso gli Uffici competenti, della documentazione tecnica necessaria al corretto espletamento dell'incarico.

Tale relazione tecnica risulta così articolata:

- Premessa e scopo della consulenza; pag. 3;
- Invio dell'informativa per il debitore; pag. 3;
- Verifica completezza della documentazione; pag. 3;
- Descrizione dell'immobile pignorato; pag. 15;
- Accertamento conformità descrizione bene; pag. 19;
- Variazioni per aggiornamento; pag. 19;
- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; pag. 20;
- Giudizio sulla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; pag. 21;
- Immobile pignorato solo pro quota; pag. 21;
- Disponibilità dell'immobile in affitto o libero; pag. 23;
- Immobile occupato dal coniuge separato; pag. 23;
- Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici; pag. 23;
- Rilievo esistenza di diritti demaniali e usi civici; pag. 23;
- Determinazione del valore dell'immobile; pag. 24;
- Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; pag. 29;
- Note e conclusioni; pag. 29.

ALLEGATI

- Visura storica catastale A;
- Localizzazione B;
- Rilievo fotografico C;
- Identificazione urbanistica D;
- Identificazione catastale E;
- Ispezione ipotecaria F;
- Atti delle verifiche urbanistiche G;
- Planimetria rilievo e da concessione H;
- Planimetria catastale I;
- Certificato matrimonio L;

* * * * *

Premessa e scopo della consulenza

Scopo della presente consulenza tecnica d'ufficio è l'analisi dei quesiti posti dal giudice, che di seguito si andranno a elencare e ai quali si darà risposta. I quesiti hanno per oggetto l'immobile sito in Isili, in Via Roma n. 39, di proprietà dei del Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED]

1

provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

In relazione al quesito il sottoscritto ha provveduto a inviare al debitore, mediante raccomandata A/R del 09/01/2026 con n. 15371188281-1 al signor [REDACTED] e mediante raccomandata A/R del 09/01/2026 con n. 15371188287-8 alla signora [REDACTED], l'informativa predisposta dal tribunale di Cagliari.

2

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2°comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c)acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Pag. 3 di 29

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

In relazione al quesito il sottoscritto ha estratto dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari nei quali ha dedotto i seguenti documenti:

- estratto del catasto;
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

Situazione catastale:

Come si può evincere dall'estratto storico del catasto, allegato alla presente, i beni oggetto di stima sono identificati come di seguito riportato: N.C.E.U. del Comune di ISILI (E336) (NU) al foglio 41 particella 1090 sub.1 e foglio 41 particella 1178 sub.1, Rendita: Euro 268,56 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani superficie 161,00 m² [REDACTED]

[REDACTED] nato a Isili (SU) il 20/07/1953
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED] nata a Carbonia (SU) il 13/08/1956 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di

[REDACTED]
Deriva da Atto di compravendita del 30/11/2000 Pubblico ufficiale Ibba Franco Sede Sanluri (CA) Repertorio n. 56933 - TRASCR. 11359/00 C.V. Voltura n. 4572.1/2006 - Pratica n. NU0062819 in atti dal 27/06/2006. (allegato A)

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
ISILI (E336)	41	1090	1	A/3	2	6,5 Vani	Euro 268,56
ISILI (E336)	41	1178	1	A/3	2	6,5 Vani	Euro 268,56

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

In relazione al quesito il sottoscritto ha estratto uffici dell' Agenzia del Territorio di Cagliari nei quali ha dedotto le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro (allegato F).

Di seguito vengono sintetizzate le iscrizioni e trascrizioni del fabbricato sito nel Comune di ISILI (E336) (NU) al foglio 41 particella 1090 sub.1 e foglio 41 particella 1178 sub.1, Rendita: Euro 268,56 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani superficie 161,00 metri quadri, Via Roma n.39, Piano T-1;

così come risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso l'ufficio provinciale di Cagliari - servizio di Pubblicità Immobiliare:

nota di Iscrizione: Registro generale n. 14007, Registro particolare n. 11359; gli immobili in oggetto sono preventivamente ~~al Sig. Atzori~~ ~~comuni di Isili (NU) in piena proprietà~~ in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 30/11/2000, Pubblico ufficiale Ibba Franco, Sede Sanluri (CA) Repertorio n. 56934, Nota di trascrizione Registro generale n. 14007, Registro particolare n. 11359, Presentazione n. 33 del 19/12/2000. Nota presentata con Modello Unico n. 950.1/2004 Reparto PI di Cagliari in atti dal 19/01/2004, contro Atzori Graziella nata il 10/08/1948 a Isili (NU).

nota di Iscrizione: registro generale n. 2924, registro particolare n. 228; al ~~signore Atzori Graziella nata il 10/08/1948 a Isili~~ (NU) detto immobile era pervenuto per la quota di 9/10 in virtù di atto a rogito del notaio Ibba Franco in Sanluri in data 06/03/1989, registro generale n. 2924, registro particolare n. 2281, registrato il 02 maggio 1989 al repertorio n. 9601/2007, venduto dai signori Piras

~~Teresa nata a Isili il 14/05/1910 per la quota di 5/10, Atzori Fran-
cesco nato a Isili il 06/02/1944 per la quota di 1/10, Atzori Maria
Laura nata a Isili il 30/01/1946 per la quota di 1/10, Atzori Anto-
nio nato a Isili il 18/10/1949 per la quota di 1/10, Atzori Giancarlo
nato a Isili il 20/07/1953 per la quota di 1/10.~~

nota di iscrizione: registro generale n. 13703, registro particolare
n. 1413 presentazione n. 49 del 13/12/2000, atto notarile pubblico
in data 30/11/2000 numero di repertorio 56934, notaio Ibba
Franco con sede in Sanluri (CA), avente ad oggetto ipoteca
volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale
£ 100.000.000 tasso interesse annuo 6.85% tasso interesse
semestrale 3.368%, interessi - spese - totali £ 200.000.000; per una
durata 15 anni, relativamente ai fabbricati comune E336 - Isili (nu)
catasto fabbricati sezione urbana - foglio 41 particella 1090 -
natura A6 - abitazione di tipo rurale consistenza 4.5 vani indirizzo
via Roma n. 39, piano T-1 comune E336 - Isili (nu) catasto
fabbricati sezione urbana - foglio 41 particella 1178 - natura A6; a
favore del Banco di Sardegna s.p.a., con sede Cagliari (CA) codice
fiscale 01564560900 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
contro [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà, per la
[REDACTED] Carbonia
(CA) relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà per
la quota di ½.



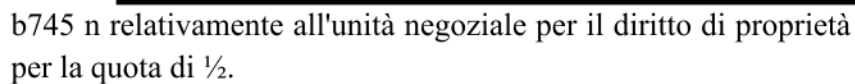
Sono presenti le seguenti note: il banco, ha concesso alla parte
finanziata, che ha accettato, un finanziamento di nominali lire
100.000.000 ai sensi dell'art. 38 e seguenti del d. leg. 1° settembre
1993 n. 385 contenente il t.u. delle leggi in materia bancaria e
creditizia, di seguito denominato semplicemente t.u.. il banco
mutuante, su richiesta della parte finanziata, ha consentito di
provvedere all'erogazione del finanziamento contestualmente
all'iscrivendo atto. Il banco ha versato quindi alla parte finanziata,

che ha accettato, la somma di lire 100.000.000 mediante accreditamento sul conto speciale fruttifero senza spese, regolato al tasso dello 0,15% annuo, aperto a nome della parte finanziata medesima presso la propria dipendenza in Isili. del finanziamento come sopra erogato, la parte finanziata ha rilasciato ampia quietanza e si è riconosciuta debitrice del banco, senza alcuna eccezione al riguardo. le parti hanno convenuto il tasso di interesse del finanziamento nella misura fissa annua del 6,85% (semestrale effettiva del 3,3682737%) equivalente al costo della provvista per le operazioni della specie determinato in conformità al decreto del ministero del tesoro in data 21.12.1994, maggiorato della commissione annua dell'1,30% dovuta al banco in virtù della convenzione stipulata con la regione. l'ammortamento del finanziamento avrà la durata di anni 15 a decorrere dal 1 gennaio 2001 con rimborso del complessivo debito in numero trenta semestralità, la prima delle quali scadrà il 30 giugno 2001 e le altre di semestre in semestre sino alla totale estinzione. per effetto di quanto convenuto relativamente alla durata ed al tasso di interesse, ciascuna delle semestralità è stata definitivamente determinata e quindi accettata in lire 5.352.771 e dovrà essere pagata alle scadenze indicate, in valuta legale ed in unica soluzione presso una dipendenza del banco, il tutto fino a completa estinzione del capitale mutuato. in applicazione degli artt. 2 e 8 della legge regionale n. 32/85, risulteranno assistite da contributo regionale le prime diciotto delle suddette trenta semestralità dell'ammortamento, mentre le rimanenti saranno interamente a carico della parte finanziata. resta ovviamente fermo l'obbligo della parte finanziata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale: ma in tal caso, per l'intero mutuo o per la quota non ammessa a contributo, sarà rideterminato un nuovo piano di ammortamento al tasso annuo del 7,30% e la

parte finanziata sarà tenuta a conguagliare alle nuove condizioni anche le rate di ammortamento già corrisposte, oltre gli eventuali oneri accessori. la parte finanziata, peraltro, ha preso atto ed accettato che qualora il suddetto contributo non venga per qualsiasi motivo erogato dalla regione alla scadenza della prima semestralità di ammortamento, il banco lo riconoscerà a favore della stessa con decorrenza dal semestre in cui verrà effettivamente erogato. gli interessi maturandi sino al giorno precedente l'inizio dell'ammortamento, calcolati allo stesso tasso del finanziamento, saranno a carico della parte finanziata limitatamente alla quota non assistita da contributo regionale, decorreranno dalla data dell'iscrivendo atto e dovranno essere pagati entro il 31 dicembre del 2000, fermo sempre l'impegno della parte finanziata al pagamento dell'intero importo ove la regione per qualsiasi motivo non dovesse provvedere. In relazione a quanto previsto dall'art. 8 delle condizioni generali allegate all'iscrivendo atto, le parti hanno convenuto che nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento, richiesto dalla parte finanziata, e dovuto al banco, ai sensi dell'art. 40 comma 1 decr. legisl. 385/93 (testo unico), unicamente un compenso stabilito nella misura del 2% del capitale anticipatamente restituito, calcolato secondo la formula esemplificativa indicata nel modulo allegato all'iscrivendo atto. ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza dell'iscrivendo contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte finanziata ed a favore del banco. Il tasso di mora viene determinato maggiorando di due punti semestrali il tasso definitivamente fissato nell'atto di erogazione e quietanza. la somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, 3° comma, del t.u. 385/93 sino a concorrenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole d'indicizzazione. per

l'esecuzione dell'iscrivendo contratto e ad ogni effetto, il banco mutuante ha eletto domicilio presso la dipendenza di Isili in via vittorio Emanuele, n. 17 e tutti gli altri componenti, in Isili, presso gli immobili ipotecati, alla via Roma, n. 39, o, in difetto, presso la segreteria del comune di Isili. per le controversie sarà competente il foro di Cagliari, ferma la competenza di cui agli articoli 21 e 26 del codice di procedura civile.

Nota di trascrizione, Registro generale n. 13704, Registro particolare n. 11101, Presentazione n. 50 del 13/12/2000. Atto Notarile Pubblico del 30/11/2000 Numero di repertorio 56934, Notaio Ibba Franco, Sede in Sanluri (CA), Atto Tra Vivi per Costituzione Di Vincolo. Immobili identificati in sezione urbana - foglio 41 particella 1090 subalterno - natura A6 - abitazione di tipo rurale, consistenza 4.5 vani, indirizzo via Roma n. 39, piano T-1 comune E336 - Isili (NU); graffato con fabbricato sezione urbana - foglio 41 particella 1178 subalterno - natura A6, a favore Regione Autonoma Della Sardegna, con sede Cagliari (ca) codice fiscale 80002870923 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro

iale per il diritto  nata il 1  b745 n relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Sono presenti note: la parte finanziata ha dichiarato di aver preso atto del divieto di alienazione e di locazione previsto dall'art. 7 della legge regionale n.32/85 e successive modifiche, nonché delle sanzioni comminate per gli atti posti in essere in violazione di tale divieto, e si è impegnata perciò a non alienare e a non locare l'alloggio ipotecato, ed oggetto del finanziamento, e ad abitarlo personalmente, in maniera stabile e continuativa, per un periodo di anni cinque decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento

del finanziamento stesso, inteso che il vincolo si estenderà a tutte le quote di proprietà, nonché a tutte le pertinenze, dipendenze ed accessioni. Sono dispensati dall'obbligo di occupare ed abitare l'alloggio ipotecato, fermo però il divieto di vendita dello stesso, i lavoratori emigrati dalla Sardegna che debbano prolungare la permanenza all'estero, nonché gli altri soggetti autorizzati dalla regione ai sensi della normativa sopra richiamata per l'esecuzione dell'iscrivendo contratto e ad ogni effetto, il banco mutuante ha eletto domicilio presso la dipendenza di Isili in via Vittorio Emanuele, n. 17 e tutti gli altri componenti, in Isili, presso gli immobili ipotecati, alla via Roma, n. 39, o, in difetto, presso la segreteria del comune di Isili. Per le controversie sarà competente il foro di Cagliari, ferma la competenza di cui agli articoli 21 e 26 del codice di procedura civile.

Nota di iscrizione: Registro generale n. 14333, Registro particolare n.1495, Presentazione n. 37 del 29/12/2000; Atto Notarile Pubblico in Data 30/11/2000, Numero di repertorio 56934, Notaio Ibba Franco Sede Sanluri (Ca). Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale £ 100.000.000, Tasso interesse annuo 6.85% Tasso interesse semestrale 3.368%, Interessi - Spese - Totale £ 200.000.000, della Durata di 15 anni. Immobile sezione urbana - foglio 41 particella 1090 subalterno - natura a6 - abitazione di tipo rurale consistenza 4.5 vani via Roma n. 39, piano t-1 comune e336 - Isili (NU) graffato con fabbricato sezione urbana - foglio 41 particella 1178 subalterno - natura A6. A favore del banco di Sardegna s.p.a., con sede Cagliari (CA) codice fiscale 01564560900 per il diritto di proprietà [redacted] 20/07/1 [redacted] relativamente all'unità negoziale per il diritto di Proprietà, per la quota di [redacted] all'unità

negoziale per il diritto di proprietà per la quota di ½.
Sono presenti note: la presente in rettifica della nota presentata in
codesta conservatoria in data 13.12.2000 ai numeri r.g. 13703 e
r.p. 1413 in riferimento al mutuo rogito dott. Franco Ibba in data
30.11.2000 rep. 56934/13138 reg. a Sanluri il 07.12.2000 al n.
1060 nella quale per [REDACTED]

[REDACTED] dovuto indicare come
[REDACTED] mi e validi tutti quei
patti, clausole e condizioni contenuti nel contratto di mutuo sopra
citato.

Nota di trascrizione: al Registro generale n. 14334, Registro
particolare n. 11595 per Presentazione n. 38 del 29/12/2000 Atto
Notarile Pubblico del 30/11/2000 Numero di repertorio 56934,
Notaio Ibba Franco Sede Sanluri (Ca), relativamente a
Costituzione di vincolo. Fabbricato sezione urbana - foglio 41
particella 1090 - natura a6 - abitazione di tipo rurale, consistenza
4.5 vani, indirizzo via Roma n. 39, piano T-1 comune E336 - Isili
(NU) e catasto fabbricati sezione urbana - foglio 41 particella 1178
- natura A6. A favore Regione Autonoma Della Sardegna, con
sede Cagliari (ca) codice fiscale 80002870923 per il diritto di
Proprietà per la quota [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per
la quota di ½ e [REDACTED]

[REDACTED]
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½.
Sono presenti note: la presente in rettifica della nota presentata in
codesta conservatoria in data 13.12.2000 ai nn. r.g. 13704 e r.p.
11101 in riferimento al contratto di mutuo rogito dott. Franco Ibba
in data 30.11.2000 rep. 56934/13138 registrato a Sanluri il
~~07.12.2000 al n. 1060, nel quale il signor Arzani Gian Carlo, Sanluri~~

clausole e condizioni indicati nel contratto di mutuo sopra citato.
Nota di iscrizione: Registro generale n. 4873, Registro particolare n. 904. presentazione n. 11 del 09/05/2011, scrittura privata con sottoscrizione autenticata data 29/04/2011, numero di repertorio 25295, notaio Corda Lamberto, sede Iglesias (CA) relativamente a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 83.000,00, tasso interesse annuo 5,6%, tasso interesse semestrale - spese - totale € 166.000,00- per durata di 25 anni. Fabbricato sezione urbana - foglio 41 particella 1090 - natura A6 - abitazione di tipo rurale, consistenza 4.5 vani, via Roma n. 39, piano T-1 comune E336 - Isili (NU) oltre a sezione urbana - foglio 41 particella 1178 - natura A6. In favore della B@NCA 24-7 S.P.A., con sede BERGAMO (BG) codice fiscale 02805490162

e336 x, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
n relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Sono presenti note: la banca concede a titolo di mutuo a favore del mutuatario la somma di euro 83.000,00 (ottantatremila) per la durata ed al tasso di interesse indicati all'articolo 2. Il mutuatario dichiara di ricevere dalla banca la predetta somma di euro 83.000,00 (ottantatremila) rilasciandone ampia quietanza. la somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte del mutuatario, che al riguardo espressamente si impegna, entro 300 (trecento) mesi dalla data di stipula, maggiorata degli interessi maturandi, il cui tasso viene pattuito nella misura del 5,600% (cinque virgola seicento per cento). Tale restituzione dovrà essere eseguita mediante: - n.ro 300 (trecento) rate mensili posticipate di

ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, determinate secondo il metodo "alla francese" (rate comprensive di quote di capitale crescente e di quote di interesse decrescenti). tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto l'atto. al tasso di interesse iniziale sopra pattuito ed in applicazione del suddetto metodo di ammortamento "alla francese", calcolato sulla somma totale del mutuo, ciascuna rata di ammortamento ammonta a euro 514,67 (cinquecento quattordici virgola sessantasette). Ferma la facoltà per la banca di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 5 delle "norme generali", nel caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dal mutuatario, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico del mutuatario stesso, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento, gli interessi di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo maggiorato di 1,500 (uno virgola cinquecento) punti percentuali, fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996 n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico del mutuatario derivanti dal presente mutuo e in particolare a garanzia del pagamento: - dell'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di euro 83.000,00 (ottantatremila); - di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita dal precedente articolo 5, delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio

credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del presente atto, il tutto determinato presuntivamente in euro 83.000,00 (ottantatremila), e così complessivamente, ai fini dell'iscrizione ipotecaria, per la somma di euro 166.000,00 (cento sessantaseimila), pari al 200% (duecento per cento) del capitale mutuato da parte dei signori Maria Antonietta Scanu E Gian Carlo Atzori, viene concessa a favore di B@NCA 24-7 s.p.a., con sede legale in Bergamo, piazza vittorio veneto, 8, codice fiscale, partiva iva e iscrizione al registro delle imprese di Bergamo n. 02805490162, avente domicilio, ai sensi dell'art. 39 c.1 del t.u.b. presso la propria sede legale, ipoteca assistita dai privilegi e benefici sostanziali e procedurali previsti dal capo vi, sezione i, ed in particolare dall'articolo 39 tub, sugli immobili descritti in calce al presente atto, nonché su tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, garantendo che detti immobili appartengono ad essi in piena proprietà e disponibilità. descrizione degli immobili da assoggettare ad ipoteca - in comune di Isili e precisamente: - fabbricato ad uso civile abitazione alla via Roma civico 33, composta al piano terra da soggiorno, cucina, antibagno, bagno, locale forno, cortile e passaggio coperto e al piano primo da due camere, disimpegno, spogliatoio e bagno, il tutto confinante con la via Roma, proprietà Ciosci, proprietà Atzori o loro rispettivi aventi causa. Detta unità immobiliare risulta così censita nel catasto dei fabbricati: - foglio 41 mappali: - 1090 subalterno 1, cat. A/3, classe 2 vani 6,5 r.c. euro 268,56; - 1178 subalterno 1, graffiati.

Infine è stato verificato, mediante richiesta di estratto per riassunto dell'atto matrimoniale con annotazioni (allegato L), che alla data dell'acquisto l'esecutato era coniugato in regime di comunione legale e il pignoramento è stato notificato correttamente al coniuge

comproprietario.

Tali documenti, allegati alla presente relazione, sono sufficienti, idonei e completano tutta la documentazione prevista all'art.567,2° comma c.p.c..

3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

In relazione al quesito affidato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, previo accesso consentito dai tecnici dell'Istituto Vendite Giudiziarie e [REDACTED] 15/10/2025, con inizio alle ore 09:30, si è recato presso l'immobile oggetto della presente stima al fine di procedere al sopralluogo, al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica, riportata in allegato alla presente relazione.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Isili (SU), in via Roma n. 39, all'interno del centro storico cittadino, in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di edifici di impianto storico prevalentemente a destinazione residenziale. Il fabbricato, con destinazione d'uso civile abitazione, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, ed è dotato di cortile pertinenziale esclusivo; risulta ultimato nelle sue parti strutturali e impiantistiche ed è inserito in un tessuto edilizio consolidato, confinando con la via Roma, con il vico Roma e con altro fabbricato contiguo in aderenza.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Roma mediante portone esclusivo che conduce al cortile pertinenziale, all'interno del quale sono presenti due tettoie realizzate in alluminio anodizzato. Dal cortile si accede al fabbricato tramite

una porta che immette in un disimpegno di distribuzione; da tale ambiente, sulla sinistra, si sviluppa la scala interna di collegamento al piano primo, mentre frontalmente è presente una porta in legno che consente l'accesso al locale soggiorno-cucina. Quest'ultimo risulta dotato di angolo cottura e di un varco, separato mediante tenda, che conduce all'antibagno e al bagno posto al piano terra; tutto il piano ha un'altezza interna di 2,40 m. La zona notte è collocata al piano primo ed è raggiungibile mediante la scala interna; essa si articola in un corridoio di distribuzione dal quale si accede a un bagno, a una camera da letto singola e a una camera matrimoniale, dalla quale è ulteriormente accessibile un vano adibito a sgombero o spogliatoio; tutto il piano ha un'altezza media interna di 2,70 m. Gli infissi esterni risultano realizzati in alluminio con vetrocamera a doppio vetro e dotati di persiane anch'esse in alluminio.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di un impianto di climatizzazione estiva e invernale di tipo split aria-aria, obsoleto e non funzionante, nonché di una stufa a pellet collocata nel locale soggiorno; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico. Esternamente sono presenti due verande coperte realizzate con struttura in lamiera. Il fabbricato si presenta complessivamente in condizioni manutentive mediocri e visibilmente trascurate. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate diffuse macchie di umidità nei soffitti dei bagni al piano terra, nell'antibagno, nel vano scala, nel disimpegno del piano primo, nel bagno del piano primo e nella camera matrimoniale. Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio, riconducibile agli anni 1940-1950, si ritiene che i materiali e le tecniche costruttive originariamente impiegati non garantiscano adeguate prestazioni di impermeabilizzazione; la mancata esecuzione nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ha verosimilmente favorito l'insorgenza

di fenomeni di umidità, anche riconducibili a risalita capillare, che incidono negativamente sullo stato di conservazione dell'immobile. Infine si rileva che le altezze interne risultano pari a m 2,40 al piano terra e a m 2,70 al piano primo. Ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, l'altezza minima ordinaria dei locali abitabili è fissata in m 2,70. Tuttavia, per gli edifici esistenti ubicati all'interno dei centri storici, la normativa urbanistica ed edilizia ammette, in via derogatoria, la possibilità di considerare abitabili locali con altezza minima pari a m 2,40, qualora tali caratteristiche dimensionali risultino preesistenti e coerenti con la tipologia edilizia storica dell'immobile. Nel caso di specie, tenuto conto della collocazione dell'edificio nel centro storico del Comune di Isili, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche riconducibili a un'epoca di edificazione antecedente all'entrata in vigore della normativa nazionale sulle altezze minime, si può ragionevolmente affermare che le altezze riscontrate al piano terra costituiscano una condizione originaria e compatibile con la morfologia edilizia storica del fabbricato, risultando pertanto ammissibili ai fini della destinazione residenziale.

Fabbricato residenziale:

PT: Soggiorno/cucina (mq 35,28), Disimpegno (mq 2,16), anti bagno (mq 3,39), Bagno PT (5,21);

P1: Bagno (6,98); Camera da letto s (mq 12,49), Camera da letto m (mq 20,16), disimpegno (mq 6,05).

PT esterno-passo carraio (mq 13,83), cortile (mq 15,56), tettoie (mq 6,55).

Calcolo superficie commerciale: Superficie calpestabile dell'appartamento + 100% superfici pareti divisorie interne non portanti + 50% superfici pareti interne e perimetrali portanti.

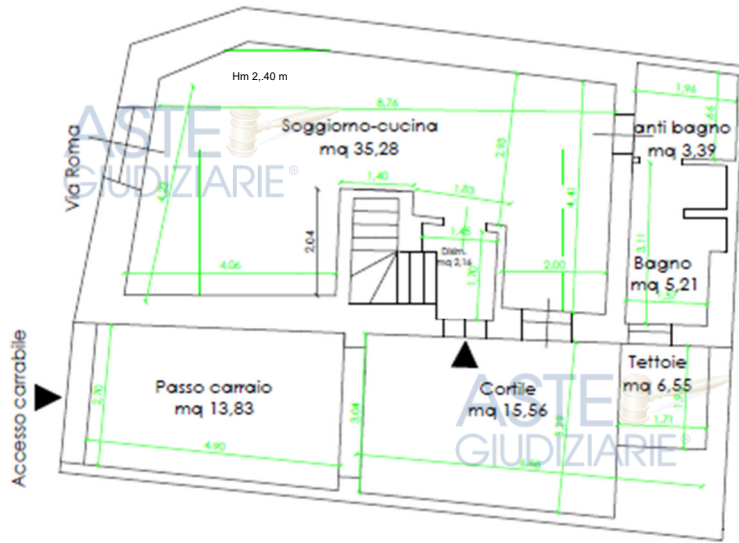
-**Fabbricato residenziale** (superficie calpestabile) = mq 91,72

-Superfici esterne (30% superficie) = mq 35,94

-Superficie **commerciale residenza totale** = mq 146,81

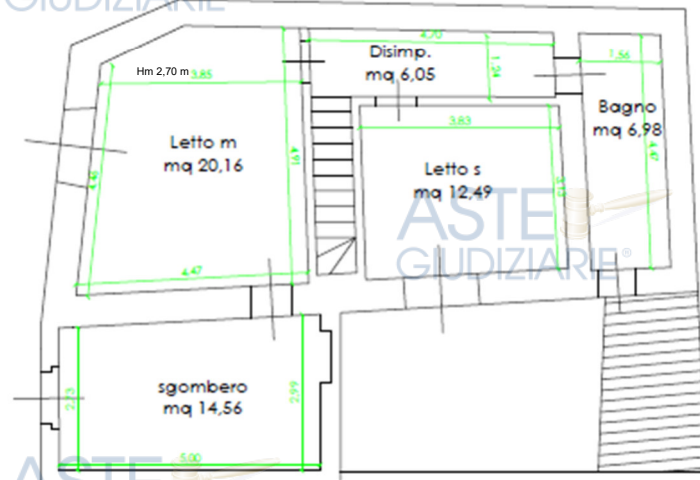
PIANTA QUOTATA PIANO TERRA
Scala 1:100

Stato rilevato
quote e dimensioni espresse in metri



PIANTA QUOTATA PIANO PRIMO
Scala 1:100

Stato rilevato
quote e dimensioni espresse in metri



4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Per la verifica della piena conformità tra il bene pignorato e la descrizione attuale ci si è avvalsi delle mappe catastali, estratte dall'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari, mediante le quali si è constatato che il bene è dislocato nella zona oggetto del sopralluogo e coincidente per dimensioni e forma con il lotto descritto ed è accatastato nella categoria propria di tali fabbricati. I dati indicati in pignoramento fanno correttamente riferimento a al fabbricato che presenta catastalmente due numeri graffiati (mapp.1090 e mapp.1178), tutto regolarmente accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

5

proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

Non attinente.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

In relazione al quesito il sottoscritto ha proceduto alla verifica edilizia e urbanistica dell'immobile mediante la richiesta via PEC di accesso agli atti ai documenti amministrativi del comune di Isili, settore edilizia privata, in data 26/06/2025 con nota Prot. N° 8433 del 26-06-2025 e successivo sollecito con protocollo N° 14494 del 03-11-2025. L'esito della richiesta è stato inviato con Prot. N.16001 del 28-11-2025, nella quale è stato indicato che non esiste alcuna pratica edilizia dell'immobile oggetto di perizia e che lo stesso è censito nel piano particolareggiato del centro storico (allegato G). Pertanto, avuto riguardo alla collocazione dell'immobile all'interno del centro storico del Comune di Isili, nonché

alle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato, lo stesso può ragionevolmente ricondursi a un'epoca di realizzazione antecedente al 1° settembre 1967. In tale periodo, in assenza di strumenti urbanistici comunali e di regolamento edilizio vigente, non risultava sussistente un obbligo generalizzato di acquisizione di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dei fabbricati. L'obbligatorietà della licenza edilizia su tutto il territorio comunale è stata infatti introdotta esclusivamente con l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765, cosiddetta "Legge Ponte".

Infine si rileva che le altezze interne risultano pari a m 2,40 al piano terra e a m 2,70 al piano primo. Ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, l'altezza minima ordinaria dei locali abitabili è fissata in m 2,70. Tuttavia, per gli edifici esistenti ubicati all'interno dei centri storici, la normativa urbanistica ed edilizia ammette, in via derogatoria, la possibilità di considerare abitabili locali con altezza minima pari a m 2,40, qualora tali caratteristiche dimensionali risultino preesistenti e coerenti con la tipologia edilizia storica dell'immobile. Nel caso di specie, tenuto conto della collocazione dell'edificio nel centro storico del Comune di Isili, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche riconducibili a un'epoca di edificazione antecedente all'entrata in vigore della normativa nazionale sulle altezze minime, si può ragionevolmente affermare che le altezze riscontrate al piano terra costituiscano una condizione originaria e compatibile con la morfologia edilizia storica del fabbricato, risultando pertanto ammissibili ai fini della destinazione residenziale.

7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In relazione al quesito il sottoscritto ha valutato la possibilità di frazionare il fabbricato. Per quanto riguarda l'immobile sito in Isili via Roma n.39, questo non può essere frazionato e diviso in più unità immobiliari, poiché nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (immobile identificato con Unità Edilizia n.50 del Comparto n.3) non è prevista la possibilità di frazionare gli immobili in ulteriori unità immobiliari.

8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940,n.1078.

Il fabbricato oggetto della stima, ossia il fabbricato residenziale N.C.E.U. del Comune di Isili (E336) (NU) al foglio 41 particella 1090 sub.1 e foglio 41 particella 1178 sub.1, Rendita: Euro 268,56 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani superficie 161,00

per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni (allegatoL).

accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

In relazione al quesito il sottoscritto ha verificato che il fabbricato oggetto della stima è libero da qualunque vincolo.

10

Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non attinente.

11

Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

Non attinente.

12

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non attinente.

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

In relazione al quesito lo scrivente reputa necessario, per la stima dei beni, visto lo scopo della valutazione esposta in premessa, adottare la metodologia estimativa che prevede il calcolo del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante la comparazione con beni simili al bene oggetto di stima.

I fabbricati oggetto di stima si presentano terminati in tutte le parti, fatto che rende la stima molto più accurata poiché di semplice comparazione con altri fabbricati presenti nella zona oggetto di studio. Per una maggiore oggettività e accuratezza della stima si procederà come di seguito riportato: il valore di mercato ricercato sarà di un fabbricato simile nella zona oggetto di stima.

Il *più probabile valore di mercato* è il valore che con maggiore probabilità si formerà in una libera compravendita.

La scelta di tale metodologia è stata ottemperata previa verifica dei seguenti termini di raffronto:

- ✓ Mercato attivo dei beni simili a quello oggetto di stima;
- ✓ Possibilità di individuare con sicurezza i valori dei beni compravenduti;
- ✓ Individuazione di parametri tecnici (€/m²) comuni tra i beni compravenduti e quello oggetto di stima.

Fatte queste considerazioni e appurati tutti gli elementi, si è svolta una ricerca di mercato circa il valore (€/m²) di fabbricati che, per *posizione* (ossia esposizione prevalente del lotto; panoramicità; prospicienza; altezza dal piano stradale), *localizzazione* (ossia

ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; livello di qualificazione dell'ambiente tipo disponibilità di verde pubblico), *destinazione urbanistica* (Zona Urbanistica; Indice di fabbricabilità territoriale; Aree destinate ad attrezzature; indice di fabbricabilità fondiaria; ecc.), *anno di realizzazione della lottizzazione, allacci ai principali servizi pubblici e loro completamento*, sono simili al nostro bene oggetto di stima e sono stati oggetto di recente compravendita.

Dalla ricerca si sono ottenuti una serie di valori (€/m²) che vengono presi in esame per definire in maniera oggettiva il più probabile valore di mercato, sempre tenendo presente le caratteristiche del nostro bene oggetto di stima. Infine si potrà procedere all'eventuale aggiustamento (deprezzamento o aumento) in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i terreni rilevati da quello oggetto di stima.

Le ricerche di mercato si sono svolte prendendo in considerazione innanzitutto recenti compravendite di beni simili ai nostri beni oggetti di stima; infine si è ritenuto necessario consultare le Agenzie Immobiliari, site nelle zone oggetto di ricerca, che forniscono dati che si reputano altamente attendibili. Di seguito si riportano le fonti con i vari parametri di selezione, attraverso i quali sono stati redati i vari listini prezzi degli immobili.

- Una delle fonti utilizzate per desumere i valori (€/m²) deriva dalla ricerca e consultazione di agenzie immobiliari che operano nella provincia di Nuoro, zona del comune di Isili che forniranno dei dati di recenti contrattazioni circa gli immobili simili al nostro bene oggetto di stima. Si valutano di grande valore tali dati visto il fervido mercato immobiliare in questo comune.

- Infine si è ritenuto utile ricercare i valori di recenti compravendite di beni simili a quello oggetto di stima. Tale ricerca si è compiuta soprattutto mediante colloqui con soggetti che svolgono il lavoro di costruttori operanti nel comune di Assemmini, e che recentemente hanno acquistato o venduto o cercano di vendere dei terreni che, per *posizione, localizzazione, destinazione urbanistica, anno di realizzazione della lottizzazione, allacci ai principali servizi pubblici e loro completamento*, sono simili al bene oggetto di stima.

Come detto in premessa, i dati sono stati rilevati da *Agenzie Immobiliari* della zona oggetto di studio e da ricerche di mercato circa recenti compravendite di beni simili al nostro bene oggetto di stima. Il valore ricercato è di un fabbricato simile al nostro bene oggetto di stima, recente nella zona oggetto di stima.

Stessa valutazione è stata fatta per i terreni descritti nella presente perizia.

Per ogni immobile si sono riscontrati i valori espressi in €/m², previa identificazione del segmento di mercato di riferimento.

Di seguito la tabella con la schematizzazione dei valori riscontrati per ogni fonte:

Fabbricato residenziale

FONTE	Destinazione urbanistica	Valore osservato Minimo (€/m ²)	Valore osservato Massimo (€/m ²)
<i>Agenzie Immobiliari della zona oggetto di studio</i>	"Residenziale"	530,00	710,00
<i>Recenti compravendite di beni simili</i>	"Residenziale"	350,00	550,00
<i>Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia del Territorio di Cagliari</i>	"Residenziale"	860,00	920,00
<i>Camera di Commercio di Cagliari, settore Listino prezzi e osservatorio dei prezzi</i>	"Residenziale"	<i>Non reperibili</i>	<i>Non reperibili</i>

Fatte le ricerche di rito, verificato che i fabbricati presi in esame durante le ricerche sono del tutto simili per tutte le variabili prese in considerazione precedentemente, verificato lo stato dei fabbricati durante i sopralluoghi e siti nel comune di Isili

nella zona oggetto di stima sia per caratteristiche costruttive e impiantistiche, si reputa congruo dare, per il **fabbricato residenziale** la valutazione di €/m² 653,33 (euro seicentocinquanta tre/33), e quindi un valore complessivo del fabbricato oggetto di stima, allo stato attuale, pari a € 77.013,17 (euro settantasette mila zerotredici/17);

Il valore del fabbricato oggetto di perizia, sito nel comune di Isili nella Via Roma n.39 (NU) distinto al foglio 41 particella 1090 sub.1 graffato con il foglio 41 particella 1178 sub.1, Rendita: Euro 268,56 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5, vani superficie 161,00 metri quadri, , Piano T-1, di proprietà dei signori Atzori Gian Carlo e Scanu Maria Antonietta, è pari a € 77.013,17 (euro settantasettemilazerotredici/17) **da arrotondare in euro 77.013,00 (euro settantasettemilazerotredici /00).**

<i>Tabella calcolo valore immobile in fabbricato Comune di ISILI (E336) (NU) al foglio 41 particella 1090 sub.1 e foglio 41 particella 1178 sub.1</i>					
Fabbricato residenziale					
Piano terra	Superficie netta calpestabile (mq)	Decremento superfici non residenziali *	Superficie lorda commerciale (mq)	€/mq	Valore euro
Soggiorno cucina	35,28	-	40,572	653,33 €	26.507,04 €
Anti bagno	3,39	-	3,8985	653,33 €	2.547,02 €
Bagno	5,21	-	5,9915	653,33 €	3.914,45 €
Disimpegno	2,16	-	2,484	653,33 €	1.622,88 €
Piano primo	-	-	-	-	-
Bagno	6,98	-	8,027	653,33 €	5.244,31 €
Disimpegno	6,05	-	6,9575	653,33 €	4.545,57 €
Letto s	12,49	-	14,3635	653,33 €	9.384,15 €
Letto m	20,16	-	23,184	653,33 €	15.146,88 €
TOTALE	91,72	0,00	105,48	-	68.912,29 €
Superfici esterne					
Passo carraio	13,83	0,3	15,9045	653,33 €	3.117,28 €
Cortile	15,56	0,3	17,894	653,33 €	3.507,22 €
Tettoie	6,55	0,3	7,5325	653,33 €	1.476,37 €
TOTALE	35,94		41,33		8.100,88 €
	127,66		146,81		
Fabbricato residenziale					
Piano terra e piano primo					68.912,29 €
Superfici esterne					8.100,88 €
TOTALE VALORE STATO ATTUALE					77.013,17 €
Arrotondamento					77.013 €

* decremento superficie non residenziale 30%

14

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non attinente.

15

predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Redata la chek-list e fogli riassuntivi.

Conclusioni

Il fabbricato oggetto della presente stima, sito in Isili nella via Roma n.39 censito al N.C.E.U. distinto al foglio 41 particella 1090 sub.1 graffato con il foglio 41 particella 1178 sub.1, risulta intestati ai sig.ri [REDACTED] uno per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni; il valore totale è pari a euro **77.013,00 (euro settantasette mila zero tredici/00).**

* * * *

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica rendendosi disponibile per ulteriori chiarimenti. Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo.

Con osservanza.

(Il CTU)

Cagliari, 12 gennaio 2025