

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI
Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 5 / 2024

Relazione di consulenza Tecnica

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED]

Esecutati

Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giada Rutili

Esperto estimatore: Ing. Italo Ferrai

INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
RISPOSTE AI QUESITI	7
Quesito 1.	7
Quesito 2.	10
Quesito 3.	15
Quesito 4.	16
Quesito 5.	16
Quesito 6.	17
Quesito 8.	18
Quesito 9.	19
Quesito 10.	19
Quesito 11.	19
Quesito 13.	20
Conclusioni.	24
Elenco degli allegati.	24
Attestazioni di avvenuta trasmissione e consegna elaborato peritale e risposta	25

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa G. Rutili, io sottoscritto Ing. Italo Ferrai, con studio in Cardedu, via Emilio Lussu n° 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Nuoro con il n. 280, con provvedimento del 17/02/2024 fui nominato dalla S.V.I. Consulente Esperto Estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 5/2024 del ruolo generale, promosso da [REDACTED], contro il sig. [REDACTED] e la signora [REDACTED].

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali*

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento, ecc.);

3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. 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;**
4. *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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;*
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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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, in questo caso, 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 cpc. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
9. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
10. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
12. *fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*
13. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le*

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 07/05/2024, presso il mio studio in via Emilio Lussu n°2 a Cardedu (Nu).

Pec richiesta atti pratica edilizia immobile pignorato al comune di Villagrande Strisaili in data 7/055/2024.

Successivamente in data 20/07/2024, previo contatto con il custode dell'immobile, mi sono recato sui luoghi di cui al pignoramento dove è stato possibile visionare l'intero immobile accessibile dalla via Piave e dal vico 1° Colombo. In tale circostanza fu rilevata l'assenza della numerazione civica all'ingresso da via Piave, ciò risulta a data antecedente l'ultimo intervento edilizio sul fabbricato.

L'identificazione dell'immobile è stata comunque accertata sulla base degli atti catastali, degli strumenti urbanistici vigenti e dall'esecutato custode che deteneva le chiavi.

L'unità immobiliare è composta come segue da:

1. un piano seminterrato e due piani fuori terra (piano terra e piano primo);
2. cortile di pertinenza esclusiva;
 - a. chiuso con muro di confine con cancello metallico su vico 1° Colombo;
 - b. in cui sono presenti due piccoli fabbricati indipendenti:
 - i. uno adibito a lavanderia, avente copertura costituita da lastre eternit, molto probabilmente contenente amianto.
 - ii. l'altro, di palese edificazione remotissima, a suo tempo probabilmente adibito a riparo di animali domestici;
 - c. Tettoia in lamiera coibentata portata da apposita intelaiatura metallica di profondità pari alla lavanderia e corrente sull'intera facciata sud,

In data 19/12/2024 ho fatto il secondo accesso, concordato fra esecutati ed il nuovo custode sig. [REDACTED] incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie IVG. In tale occasione è stato possibile cogliere ulteriori dettagli dell'immobile pignorato.

Le attività di ricerca documentale sono state svolte consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate mediante la procedura SISTER.

L'atto di acquisizione dell'immobile relativo agli esecutati è stato prodotto in copia dallo studio notarile Cornaglia, rogito del 16/12/2011 rep. 6342/3209.

Gli atti relativi ai trasferimenti precedenti sono stati acquisiti in copia all'Archivio Notarile di Cagliari, repertoriati dal notaio Gino Mameli ai numeri 14878 del 19/01/1961 e 8766 del 22/09/1951.

Lo studio è stato condotto sulla base dei riscontri sulle planimetrie dell'immobile, in quanto non esistono elaborati grafici progettuali relativi all'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1.

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

A seguito di accurate verifiche degli atti relativi all'immobile indicato all'interno dell'Atto di Pignoramento, nonché attraverso accertamenti presso la Conservatoria, ho potuto verificare l'attendibilità della documentazione fornitami.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, ottenute dalla relazione notarile, depositata in atti in data 08/03/2024 dal Dott. [REDACTED], dall'elenco delle trascrizioni reperite in Conservatoria e dal Catasto Fabbricati.

A. Dal 22/09/1951 al 19/01/2024 l'immobile sito nel Comune di Villagrande in via Piave n° 27, ma attualmente privo numero civico, distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n° 43 con mappale 245, categoria A/3, della consistenza di vani 4,5, Piano Terra, primo e secondo, sussistono le seguenti pubblicazioni in riferimento ai soggetti:

a. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a LANUSEI (NU) il 07/01/1975
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Atto del 16/12/2011 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Sede TORTOLI' (NU)

Repertorio n. 6342 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9646.1/2011 Reparto PI di NUORO in atti dal 21/12/2011;

b. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a MURAVERA (SU) il 06/08/1978 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Atto del 16/12/2011 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 6342 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9646.1/2011 Reparto PI di NUORO in atti dal 21/12/2011

c. [REDACTED], Fu [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a VILLAGRANDE STRISAILI (NU) il 02/01/1920 dall'impianto meccanografico al 16/12/2011. La titolarità del soggetto risulta alquanto articolata e di non immediata comprensione. Infatti la titolarità sull'immobile in esame è stata acquisita sulla base di diversi atti:

i. Accettazione tacita di eredità contro la successione relitta [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 23/03/1979.

ii. successione relitta [REDACTED] deceduta il 23/03/1979 con la quale è stata ereditata la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile in questione, per disposizione testamentaria.

iii. Acquisizione della quota di $\frac{1}{6}$ dell'immobile in questione dalla venditrice [REDACTED] in data 19/01/1961, rogito notaio Gino Mameli del 19/01/1961 rep 14878.

iv. Acquisizione per cessione di rendita vitalizia in data 22/09/1951 della quota di $\frac{1}{3}$ dell'immobile in questione, cedenti [REDACTED] ed il marito [REDACTED], dichiarantesi già possessori ultraventennale, con rogito notaio Gino Mameli del 22/09/1951 rep 8766.

B. Formalità pregiudizievoli

a. **ATTO GIUDIZIARIO** Data 19/01/2024 Numero di repertorio 10 UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede LANUSEI (NU) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente [REDACTED] Indirizzo VIA LUCULLO N. 3 ROMA.

Immobile n. 1 Comune L953 - VILLAGRANDE STRISAILI (NU) Catasto FABBRICATI - Foglio 43 Particella 245 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA PIAVE N. civico 27. IMMOBILE SITO IN VILLAGRANDE STRISAILI, VIA PIAVE N. 27, E PRECISAMENTE: L'INTERO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE ARTICOLATO SUI PIANI

TERRA, PRIMO E SECONDO, COMPOSTO DA LAVANDERIA, DUE CANTINE E LEGNAIA AL PIANO TERRA, CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO AL PRIMO PIANO E UNA CAMERA, TERRAZZA E BALCONE AL PIANO SECONDO, CONFINANTE CON PROPRIETA' LEPORI MARIA, VIA COLOMBO E VIA PIAVE, SALVO SE ALTRI. IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 43, PARTICELLA 245, VIA PIAVE 27, CAT. A/3, CL. 1, VANI 4,5, P.1-2-T, RENDITA EURO 69,72

CONTRO [REDACTED] Nato il 07/01/1975 a LANUSEI (NU) Sesso M Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

CONTRO [REDACTED] Nata il 06/08/1978 a MURAVERA (CA) Sesso F Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

FAVORE [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- b. **ATTO GIUDIZIARIO** Data 08/10/2018 Numero di repertorio 300 UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede LANUSEI (NU), ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile n. 1 Comune L953 - VILLAGRANDE STRISAILI (NU) Catasto FABBRICATI - Foglio 43 Particella 245 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA PIAVE N. civico 27.

CONTRO [REDACTED] Nato il 07/01/1975 a LANUSEI (NU) Sesso M Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

CONTRO [REDACTED] Nata il 06/08/1978 a MURAVERA (CA) Sesso F Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

FAVORE [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- c. **ATTO NOTARILE PUBBLICO** Data 16/12/2011 Numero di repertorio 6343/3210 Notaio CORNAGLIA GIANLUIGI IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobile n. 1 Comune L953 - VILLAGRANDE STRISAILI (NU) Catasto FABBRICATI - Foglio 43 Particella 245 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA PIAVE N. civico 27.

CONTRO [REDACTED] Nato il 07/01/1975 a LANUSEI (NU) Sesso M Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

CONTRO [REDACTED] Nata il 06/08/1978 a MURAUVERA (CA) Sesso F Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

FAVORE [REDACTED] A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{1}$.

Per eventuali approfondimenti si rimanda all'allegato D – Documentazione catastale e all'allegati E - Ispezioni ipotecarie e titoli.

Quesito 2.

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

L'immobile pignorato costituisce una casa unifamiliare indipendente, articolata su tre livelli, inserita all'interno di una schiera di edifici analoghi, tutti ubicati nel nucleo storico dell'abitato di Villagrande Strisaili. L'edificio risulta una palazzina, con ingresso diretto dalla via Piave, attualmente senza numero civico, e da un cortile recintato con muro in pietra e con accesso carraio diretto da vico 1° Colombo n° 3, chiuso da cancellata in ferro. Sugli altri due lati l'immobile confina con altre proprietà separate da muri divisorii. Il fabbricato è costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Risulta essere censito nel Catasto Fabbricati al foglio n° 43 con il mappale 245 come una sola unità abitativa, tale connotazione non ha subito alcuna modifica fin dall'impianto del Catasto. La superficie catastale totale risulta di 151 m² di cui 10 m² di superficie esterna (balconi), categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Piave 27, piano T-1-2. Le variazioni catastali dell'immobile si limitano ad aggiornamenti di natura tariffaria del 1/01/1992 e alla presentazione della planimetria del 27/10/2011. Con rendita catastale attuale aggiornata pari € 69,72.

Il fabbricato è accessibile direttamente dalla via Piave, al livello del piano terra, e indirettamente dal vico 1° Colombo, con passo carraio e attraverso il cortile, al livello del piano seminterrato.

L'organizzazione interna dell'unità abitativa è articolata nel seguente modo:

- a. Al piano terra si trova: la “zona giorno” composta da ingresso/cucina e soggiorno, camera da letto e cameretta, bagno e disimpegno con vano scala per il livello sottostante, all'interno della camera da letto è presente il vano scala per l'accesso al livello soprastante;
- b. Al piano primo si trova una camera da letto con balcone e una terrazza praticabile che si estende sopra la restante parte del fabbricato;
- c. Al piano seminterrato si trovano due cantine, un vano indipendente destinato a legnaia ed il vano scala per accedere al piano superiore;
- d. Nel cortile trova collocazione:
 - i. un locale a suo tempo adibito a lavanderia, coperto con lastre in cemento amianto e comunque sottostante una tettoia in lamiera coibentata portata da una apposita intelaiatura metallica indipendente estesa per tutta la facciata;
 - ii. un piccolo locale non censito realizzato in muratura avente altezza di circa 1,50 m, un tempo adibito a ricovero di animali domestici.

Per ulteriori approfondimenti si veda Allegato A - Documentazione fotografica e Allegato

C - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:

La struttura portante è realizzata in muratura portante in pietra nei primi livelli e con blocchi in laterizio o cemento al 2 piano, con solai di tipo tradizionale in laterocemento:

- a. con travetti in laterizio realizzati in opera per il soffitto della legnaia;
- b. con travetti prefabbricati e pignate in tutti gli altri solai

L'intera copertura è realizzata con solaio piano:

- a. La parte di copertura relativa al piano primo è rivestita con pannelli in lamiera coibentata con pendenza verso il lato cortile, rivestimento per assicurare impermeabilità e isolamento termico;
- b. La parte di copertura relativa al solo pianoterra risulta rifinita a terrazza praticabile con piastrelle in monocottura e muretti di protezione con altezza insufficiente e ringhiere irregolari.

La finitura delle facciate è stata eseguita utilizzando intonaco civile e pitture per esterni con parti a muratura a vista. Gronde e pluviali in lamiera colorata. I serramenti esterni risultano parte in legno e parte in alluminio con vetri singoli, oscuranti:

- a. Con avvolgibili in pvc nel locale cucina;
- b. Con persiane in legno in tutti gli altri locali.

FINITURE INTERNE

Le caratteristiche interne dell'immobile risultano essere le seguenti:

- a. accesso dalla via Piave con ingresso direttamente nel locale cucina soggiorno attraverso un portoncino in legno a due ante verniciato;
- b. accesso dal cortile direttamente su vano scala attraverso un portoncino in alluminio con vetrini satinati;
- c. accesso alla terrazza direttamente dal vano scala attraverso un portoncino in legno ad anta unica verniciato.

In tutta l'unità immobiliare è stato collocato un pavimento in piastrelle:

- a. con piastrelle in graniglia, assai diffuse negli anni '60/70, levigate in opera, sul locale cucina, nei pianerottoli del vano scala e nella lavanderia;
- b. piastrelle in monocottura e gres negli altri vani;
- c. terra battuta nel locale legnaia.

Scale rivestite in marmo grigio.

Nella cucina e nei bagni le pareti sono placate, per l'altezza di circa 1,80 m, con piastrelle di gres incollate al sottostante strato di intonaco grezzo. Negli altri locali a piano terra e primo le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nella cantina le pareti sono rifinite al grezzo con stuccatura colorata nelle giunzioni fra blocchi di pietra. Nella legnaia le pareti sono allo stato grezzo della muratura.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati in tutti i locali del fabbricato salvo la legnaia e la cantina più interna. Il soffitto della cucina e della cameretta, sottostanti alla terrazza, risultano rivestiti con listelli di legno perlinato.

Il bagno risulta apparecchiato con i seguenti pezzi: vasca, lavabo, bidet, wc e scaldabagno elettrico.

IMPIANTI:

- a. L'impianto elettrico risulta sotto traccia in tutti i locali del fabbricato tranne nei locali al piano seminterrato. Non è stato verificato il corretto funzionamento dell'impianto in quanto l'utenza risulta disattivata. Manca il quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. Il contatore è situato all'interno dell'immobile dietro la porta di ingresso dal cortile.
- b. L'impianto idrico risulta collegato alla rete pubblica con contatore esterno sulla via Piave, con utilizzatori in cucina, bagno e lavanderia. Non è stato verificato il corretto funzionamento dell'impianto in quanto l'utenza risulta disattivata.
- c. Gli scarichi fognari risultano convogliati nella rete cittadina.
- d. L'immobile non risulta dotato di impianto termico. Nel locale cucina è presente solamente un caminetto a legna, mentre nella sola camera al primo piano risulta presente un climatizzatore, deputato fondamentalmente al raffrescamento estivo, costituito da unità di trattamento monosplit esterna. In cucina e nelle camere da letto sono state rilevate predisposizioni per canne fumarie per stufe a pellet.

STATO D'USO:

Le finiture dell'intero immobile sono da considerarsi di bassa qualità e in stato abbandono. L'immobile non è abitato da circa 8 anni. Gli impianti presenti appaiono non rispondenti alla normativa vigente.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'intero immobile visionato all'interno delle operazioni peritali. Ai sensi del Dpr-138/98 si escludono dal calcolo delle superfici commerciali i cavedi d'aereazione e di illuminazione collocati al piano seminterrato. Per quanto sopra la seguente tabella fa riferimento alla situazione reale dell'immobile:

<i>Descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ambiente</i>	<i>Superficie complessiva (mq)</i>
<i>Piano Seminterrato</i>			
Legnaia	20,0	0,25	50
Lavanderia	2,6	0,25	0,66
Cantina	21,6	0,5	10,80
Cantina	15,8	0,5	7,90
Totale superficie netta calpestabile	57,4		
Incremento tamponature e tramezzi	17,0	0,5	8,50
Totale superficie lorda	74,4		
Totale superficie commerciale			32,90
<i>Piano Terra</i>			
Cucina soggiorno	21,8	1	21,80

Camera	19,6	1	19,60
Cameretta	9,8	1	9,80
Bagno	3,9	1	3,90
Disimpegno 1	1,7	1	1,70
Disimpegno 2 pianerottolo	2,1	1	2,10
Vano scala	3,8	1	3,80
Totale superficie netta calpestabile PT	62,7		
Incremento tamponature e tramezzi	17	1	170
Totale superficie lorda	79,7		
Superficie esterna	43,3	0,1	4,33
Totale superficie commerciale	123		84,03
Piano Primo			
Camera	23,5	1	23,50
Balcone	4,8	0,3	1,44
Terrazza	25	0,3	7,50
	19,8	0,1	1,98
Totale superficie netta calpestabile	73,1		
Incremento tamponature e tramezzi	5	1	5,00
Incremento tamponature e tramezzi	6	0,1	0,60
Totale superficie lorda	84,1		
Totale superficie commerciale			40,80
Totale complessivo superficie netta calpestabile	193,2		
Incremento complessivo tamponature e tramezzi	45		
Totale superficie esterna cortile	43,3		
Totale complessivo superficie lorda	281,5		
Totale complessivo sup. comm.			157,90

Quanto sopra risulta essere la consistenza dell'immobile individuato all'interno dell'atto di pignoramento. La lavanderia appare come un corpo di fabbrica estraneo alla palazzina, analoghe strutture presenti nei fabbricati adiacenti sono ritenute "superfetazioni edilizie" per il vigente piano particolareggiato per il centro storico e pertanto destinati alla rimozione per demolizione.

Alla luce di quanto finora descritto, elencato e quantificato si riassume la consistenza dell'immobile rappresentato nel verbale di pignoramento.

<i>Descrizione</i>		<i>Superficie complessiva (mq)</i>
Totale superficie commerciale complessiva del piano seminterrato		32,90
Totale superficie commerciale complessiva del piano terra		84,03

Totale superfice commerciale complessiva del piano primo		40,02
Totale superfice commerciale complessiva intero immobile		157,90

La superficie indicata sopra rappresenta la consistenza dell'immobile individuato dall'atto di pignoramento secondo quanto rilevato da parte dello scrivente nei sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali.

Facendo riferimento a quanto richiesto dal quesito, nel seguito si indicano i dati catastali attuali. L'immobile è costituito da un'unità immobiliare autonoma censita al catasto fabbricati al foglio 43 e con il mappale 245, fin dall'origine del catasto. L'immobile di cui sopra confina con due pubbliche strade, la via Piave da cui ha l'accesso principale e vico 1° Colombo da cui ha accesso secondario con passo carraio che dà sul cortile esclusivo. Per gli altri due lati l'immobile confina con soggetti terzi esterni alla procedura.

L'immobile risulta individuato da un'unità abitativa indipendente inserito in una schiera di edifici analoghi, con accesso e pertinenze indipendenti e ad uso esclusivo. Per quanto finora descritto nel dettaglio lo scrivente non ha riscontrato parti condominiali o comuni in quanto la struttura stessa dell'isolato non ricomprende parti comuni. Dal punto di vista urbanistico e amministrativo l'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere nettamente separato dalle altre unità adiacenti presentando le caratteristiche di un'unica entità abitativa indipendente ed autosufficiente.

Quesito 3.

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n, civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 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;”*

I dati identificativi del bene indicato nell'atto di pignoramento (N.C.E.U.Foglio 43 Mappale 245) corrispondono agli attuali identificativi catastali dell'immobile. Le ispezioni effettuate presso

L'Agenzia del territorio hanno evidenziato che la particella catastale in esame ha sempre mantenuto gli stessi identificativi che la contraddistinguono attualmente. Per quanto sopra i dati indicati in pignoramento, coincidenti con i dati identificativi catastali attuali, ben descrivono il bene, così come identificato all'interno dei quesiti precedenti. Tale conformità risulta essere valida anche dal punto di vista dell'individuazione dell'indirizzo stradale.

Quesito 4.

“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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate.”

L'immobile in oggetto risulta censito sia dal punto di vista amministrativo (situazione dimostrabile attraverso i progetti depositati al Comune di Villagrande) che da quello catastale (planimetria depositata e dunque reperibile).

Come qualsiasi fabbricato preesistente all'impianto del catasto, l'immobile era privo della planimetria fino alla data del 27/10/2011 quando è stata presentata la planimetria mancante.

Planimetria che rispecchia fedelmente lo stato attuale del fabbricato. In tale fase non è stato possibile inserire il locale lavanderia, rilevato nel verbale di pignoramento, in quanto nel centro storico l'amministrazione comunale non poteva consentire ampliamenti con corpi di fabbrica difformi alla tipologia rilevabile all'interno dell'isolato urbano.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione per ogni approfondimento ed ogni modifica si dovesse rendere necessaria dal punto di vista catastale in rapporto all'immobile come descritto all'interno della risposta al quesito precedente.

Quesito 5.

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà ad inquadrare la disciplina urbanistica di riferimento per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Nel seguito verrà analizzato ogni elemento utile alla presente trattazione così come reperito dalla normativa locale. Il comune di Villagrande Strisaili è dotato di Piano Urbanistico

Comunale (P.U.C.) che disciplina ogni attività urbanistica ricadente nell'intero territorio comunale.

L'immobile pignorato ricade nella cosiddetta Zona A che circoscrive quella parte di abitato in cui risulta storicamente definita la viabilità pubblica, i lotti edificati o edificabili, la conformazione dei fabbricati ivi insistenti e la dotazione impiantistica dell'insediamento. L'attività urbanistica-edilizia è pertanto disciplinata puntualmente su ogni singolo fabbricato individuato come Unità Edilizia aggregati in isolati a loro volta contenuti in comparti. A ciascuna Unità Edilizia è associata una specifica scheda che descrive la struttura urbana di riferimento:

- a. localizzandola e caratterizzandola sotto il profilo urbanistico ed edilizio;
- b. Disciplina gli interventi edilizi attuabili e soprattutto prescrive e guida le lavorazioni ammesse.

L'immobile pignorato ricade nell'isolato n° 3 ed è catalogato come Unità Edilizia n° 22 e 23 e vi risulta rappresentato nello stato in cui si trova attualmente. La doppia scheda è determinata da una palese svista in fase di redazione del piano particolareggiato. L'anomalia è stata esaminata dallo scrivente con il responsabile tecnico del Comune di Villagrande Strisaili, ing. [REDACTED], pervenendo alla conclusione che alcun pregiudizio sia stato arrecato o possa arrecarsi alla proprietà dell'immobile pignorato. È stata riscontrata la sussistenza di tutte condizioni per superare l'anomalia, sulla rappresentazione dell'immobile pignorato, in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione per il fabbricato prima di dare esecuzione qualsiasi intervento.

Quesito 6.

“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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione / licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;”

Dagli atti forniti dall'Ufficio tecnico del Comune di Villagrande Strisaili non si rileva alcuna difformità edilizia. Gli interventi autorizzati sono stati eseguiti in tempi precedenti alla adozione del piano particolareggiato per il centro storico. Ciò significa che non esistono elaborati progettuali che accompagnano la struttura fin dalle sue origini. Pertanto tale piano identifica l'immobile pignorato nel suo stato attuale.

Dagli stessi atti non risulta che sia stato rilasciato il certificato di agibilità. Allo stato attuale all'immobile pignorato può essere riconosciuta la piena agibilità, ma solamente dopo opportuno intervento di ristrutturazione conforme ai sensi delle prescrizioni previste nel vigente piano particolareggiato.

Quesito 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Il bene pignorato, così come rilevato, deve essere considerato come un unico lotto in quanto costituente un'abitazione non frazionabile. L'immobile risulta essere disposto su più livelli con delle superfici ridotte per ogni singolo piano. L'acquisizione delle dotazioni minime sanitarie ed urbanistiche legate ad un ipotetico frazionamento in lotti distinti contrasterebbe con le stringenti prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Sotto il profilo tecnico appare più opportuno ed economicamente vantaggioso l'accorpamento con le unità adiacenti.

Quesito 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, in questo caso, 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;”

L'immobile risulta pignorato per la quota pari all'intero ed entrambi i soggetti esegutati sono attualmente comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno (ovvero in parti uguali). I comproprietari risultano essere, allo stato attuale entrambi debitori in parti uguali all'interno del presente procedimento di esecuzione.

Quesito 9.

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;”

L'immobile pignorato è libero e con utenze disattivate. Risultano ancora presenti beni mobili ed effetti personali degli esegutati.

Quesito 10.

“l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

L'immobile pignorato è libero ed entrambi gli esegutati hanno regolare residenza altrove.

Quesito 11.

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;"

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il bene non è gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012).

La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'area di sedime dell'immobile, foglio 43 mappale 245, oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Quesito 12.

"fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;"

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato ogni ispezione utile alla ricognizione dei luoghi orientata anche alla risposta al presente quesito.

L'unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia è costituita da un'unica struttura autonoma, indipendente e di una sola proprietà. Tale circostanza esclude la presenza di un condominio e di spese da esso derivanti. Le ispezioni svolte hanno escluso la presenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 13.

"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;"

Come in quasi tutti i centri montani l'attività immobiliare ha un ruolo molto marginale nella realtà economica Villagrandese, si assiste a poche compravendite, per di più relative a porzioni di fabbricati esistenti, fra familiari o confinanti. I trasferimenti immobiliari sulla piazza di Villagrande sono rappresentati principalmente da successioni e divisioni ereditarie. Non si osserva significativa attività edilizia corrispondente ad investimenti sul residenziale. Tutto ciò significa pure che è piuttosto difficoltoso trovare, sul mercato immobiliare villagrandese, alloggi adeguati sia per acquisto e sia per la locazione.

Per tali motivi le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, non essendo determinate con dati provenienti direttamente dal mercato immobiliare locale, esprimono valori medi, dedotti dalle caratteristiche generali relative ai centri abitati in lento spopolamento e privi di attrattive demografiche, formalizzati dagli algoritmi della ricerca operativa. Basti pensare che i predetti centri abitati vengono caratterizzati dall'OMI in una unica fascia con una sola zona omogenea, mentre i centri abitati demograficamente stabili vengono caratterizzati con diverse zone omogenee, fino a qualche decina.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona centrale del Comune di Villagrande Strisaili:

- per il primo semestre 2024 i prezzi, per la superficie commerciale in uno stato di conservazione normale, per la tipologia Abitazione di tipo Economico:
 - minimo di 500,00 €/mq;
 - massimo di 650,00 €/mq;
- per il primo semestre 2012 i prezzi, per la superficie commerciale in uno stato di conservazione ottimo, nella tipologia Abitazione civili:
 - minimo di 650,00 €/mq;
 - massimo di 750,00 €/mq;
- per il primo semestre 2009 i prezzi, per la superficie commerciale in uno stato di conservazione ottimo, nella tipologia Abitazione civili:
 - minimo di 650,00 €/mq;
 - massimo di 750,00 €/mq;
- per il primo semestre 2006 i prezzi, per la superficie commerciale in uno stato di conservazione ottimo, nella tipologia Abitazione civili:
 - minimo di 620,00 €/mq;
 - massimo di 720,00 €/mq;

- per il primo semestre 2024 i prezzi, per la superficie commerciale in uno stato di conservazione ottimo, nella tipologia Abitazione civili:

- minimo di 750,00 €/mq;
- massimo di 860,00 €/mq.

Dai dati OMI si deduce che il prezzo unitario medio per la tipologia dell'immobile pignorato, al tempo della sua ultima compravendita, si attestava fra un minimo di **500,00** e **650 €/mq**.

Il prezzo complessivo dell'immobile pignorato al 16/12/2011 è stato fissato in **€ 80.000,00**, come risulta nell'atto di acquisto stipulato dagli attuali esecutati. Ciò significa che il prezzo complessivo di acquisto rapportato alla superficie commerciale dell'immobile, **158,00 (157,90) mq**, fornisce un prezzo unitario di **506,00 (506,33) €/mq**.

I due prezzi valutati al tempo dell'acquisto equivalgono alle quotazioni attuali e anche se formalmente confrontabili, in realtà evidenziano una palese sopravvalutazione del bene compravenduto. Infatti:

- il valore dedotto dai dati OMI è riferito all'immobile in condizioni di ordinarietà, ossia:
 - Nuova costruzione;
 - Esposizione luminosa e visiva dell'immobile;
 - Qualità della edificazione con buone finiture ma non di lusso;
 - Funzionalità della organizzazione degli spazi interni e la loro idoneità all'uso previsto;
- Il valore dedotto dalla vendita del 16/12/2011 è riferito all'immobile nelle seguenti condizioni:
 - Bene vetusto risalente ad oltre 60 anni fa;
 - Esposizione con scarsa illuminazione e affacci su aree in degrado, nel periodo più freddo il cortile non è regolarmente irraggiato dal sole per l'ostruzione degli alti fabbricati antistanti;
 - Qualità di edificazione e rifiniture bassa;
 - Spazi interni male distribuiti e fortemente penalizzati per l'effettiva vivibilità della proprietà, con:
 - i. Vani distribuiti su più livelli;
 - ii. Accesso dalla strada direttamente in cucina;
 - iii. Eccessivo ingombro dei muri divisorii;

iv. Presenza di vani senza accesso indipendente.

Per tutte queste ragioni la sopravvalutazione dell'immobile rilevata è da quantificare in misura non inferiore al 40 % dell'originario prezzo unitario di acquisto. Pertanto il prezzo unitario attribuibile all'immobile pignorato resta determinato in **306,00 €/mq**.

Alla luce delle risultanze :

- della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- dell'atto con cui gli attuali esecutati hanno acquistato l'immobile pignorato;
- delle caratteristiche tecniche che l'immobile presenta attualmente;

si può considerare attendibile il valore medio scaturito dalle indagini condotte dallo scrivente assumendo un valore unitario pari a **306,00 €/mq**.

Al fine di adeguare l'immobile pignorato alle condizioni di ordinarietà, quindi alla sua piena agibilità, è indispensabile eseguire i seguenti interventi:

- Sostituzione infissi esterni conformi a normativa vigente;
- Rifacimento impianto elettrico conforme a normativa vigente;
- Installazione impianto termico conforme a normativa vigente;
- Lavori di impermeabilizzazione del balcone.

Interventi quantificabili in circa **€ 20.000,00** complessivi di spese tecniche e imposte.

Descrizione	Superficie Comm.le [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore commerciale [€]
Abitazione tipo economico	158,00	306,00	48.348,00 €
A detrarre costo nuovo impianto elettrico			-3.000,00 €
A detrarre costo impianto termico			-5.500,00 €
A detrarre costo sostituzione infissi esterni			-6.000,00 €
A detrarre costo impermeabilizzazione balcone			-1.000,00 €
A detrarre costi demolizione lavanderia con smaltimento materiali di cemento amianto			-2.000,00 €
A detrarre spese tecniche e agibilità			-2.500,00 €
Valore di mercato dell'immobile pignorato			28.018,00 €

Valore di mercato dell'immobile: 28.348,00 €
(diconsi euro ventottomilatrecentoquarantotto/00)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale.

Conclusioni

Alla data del 26/03/2025 non risultando osservazioni relative agli elaborati peritali da parte di tutti i soggetti interessati, lo scrivente ing. Italo Ferrai, non avendo riscontrato necessità di rettifica o precisazioni aggiuntive, provvede al deposito dell'elaborato nelle forme previste.

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Italo Ferrai rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Elenco degli allegati

- A. Documentazione fotografica.
- B. Documentazione del Comune di Villagrande Strisaili.
- C. Planimetrie dell'immobile.
- D. Documentazione catastale.
- E. ispezioni ipotecarie e titoli:
 - 1. Nota trascrizione verbale di pignoramento
 - 2. Nota trascrizione atto acquisto dei esecutati
 - 3. Nota trascrizione ipoteca volontaria
 - 4. Ispezione immobile
 - 5. Stato automazione
 - 6. Ispezione telematica su esecutato
 - 7. Nota trascrizione successione [REDACTED]
 - 8. Atto di compravendita 16/12/2011
 - 9. Atto di acquisto [REDACTED] del 19/01/1961
 - 10. Atto di acquisto [REDACTED] del 22/10/1951
- F. verbale primo accesso nuovo custode Istituto Vendite Giudiziarie

Cardedu, 26/03/2025

Il consulente tecnico d'ufficio

Ordine degli ingegneri
provincia di Nuoro
Ing. **Italo Ferrai**
N° 280

Attestazione di consegna a mano elaborato peritale a soggetti eseguitati

Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004
Tribunale di Lanusei

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A italo.ferrai@ingpec.eu <italo.ferrai@ingpec.eu>
Data domenica 2 marzo 2025 - 20:22

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/03/2025 alle ore 20:22:29 (+0100) il messaggio "Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004 Tribunale di Lanusei" proveniente da "italo.ferrai@ingpec.eu" ed indirizzato a "studio.cabidduangelo@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: jpec119215.20250302202208.20246.57.1.1@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004 Tribunale di Lanusei" sent by "italo.ferrai@ingpec.eu", on 02/03/2025 at 20:22:29 (+0100) and addressed to "studio.cabidduangelo@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: jpec119215.20250302202208.20246.57.1.1@pec.aruba.it

postcert.eml
datcert.xml
smime.p7s

Attestato di avvenuta consegna elaborato peritale Curatore dott. Angelo Cabiddu

Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004
Tribunale di Lanusei

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A italo.ferrai@ingpec.eu <italo.ferrai@ingpec.eu>
Data domenica 2 marzo 2025 - 20:22

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/03/2025 alle ore 20:22:27 (+0100) il messaggio "Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004 Tribunale di Lanusei" proveniente da "italo.ferrai@ingpec.eu" ed indirizzato a "federicaoronzio@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: jpec119215.20250302202208.20246.57.1.1@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004 Tribunale di Lanusei" sent by "italo.ferrai@ingpec.eu", on 02/03/2025 at 20:22:27 (+0100) and addressed to "federicaoronzio@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: jpec119215.20250302202208.20246.57.1.1@pec.aruba.it

postcert.eml
datcert.xml
smime.p7s

Attestato di avvenuta consegna elaborato peritale al creditore procedente

Rappresentato da avv. Federica Oronzio

**Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004
Tribunale di Lanusei**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A italo.ferrai@ingpec.eu <italo.ferrai@ingpec.eu>

Data domenica 2 marzo 2025 - 20:22

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/03/2025 alle ore 20:22:18 (+0100) il messaggio
"Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004 Tribunale di
Lanusei" proveniente da "italo.ferrai@ingpec.eu"
ed indirizzato a "elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec119215.20250302202208.20246.57.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

**Attestato di avvenuta consegna elaborato peritale al creditore intervenuto [REDACTED]
[REDACTED] Rappresentato da avv. Elisa Gaboardi**

**Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004
Tribunale di Lanusei**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A italo.ferrai@ingpec.eu <italo.ferrai@ingpec.eu>

Data domenica 2 marzo 2025 - 20:22

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/03/2025 alle ore 20:22:18 (+0100) il messaggio:
"Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004 Tribunale di
Lanusei" proveniente da "italo.ferrai@ingpec.eu"
ed indirizzato a "elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec119215.20250302202208.20246.57.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

**Attestato di avvenuta consegna elaborato peritale al custode
Istituto Vendite Giudiziarie**

RE: Invio bozza elaborato peritale procedimento di esecuzione immobiliare n. 5/2004
Tribunale di Lanusei

Da CABIDDU ANGELO <studio.cabidduangelo@legalmail.it>

A italo.ferrai@ingpec.eu <italo.ferrai@ingpec.eu>

Data lunedì 3 marzo 2025 - 09:46

Buongiorno,

non ho alcun rilievo da fare alla relazione.

buon lavoro

angelo cabiddu

In data 2025-03-02T20:22:05+0100, italo.ferrai@ingpec.eu ha scritto:

La presente per trasmetterVi la bozza dell'elaborato peritale per il procedimento in oggetto. Eventuali debbono pervenire, stesso mezzo, allo scrivente consulente entro il 15/03/2025. Cordialità ing. Italo ferrai

msg.eml

Attestato delle risposte pervenute dal Curatore dott. Angelo Cabiddu