

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 07/2023

XXXXXXXXXXXX
nei confronti di: XXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL	: 11 maggio 2023
GIUDICE	: dott.sa Giada Rutili
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 22 novembre 2023

Lanusei: 18 luglio 2023

L'esperto ex art. 568 c.p.c (geom. Roberto Musiu)



Roberto Musiu



Indice

➤ Premessa	pag. 3
➤ Quesiti giudiziari.....	pag. 3-6
➤ Operazioni di consulenza.....	pag. 6-7
➤ Quesito n°1 (<i>trascrizioni, iscrizioni, provenienza</i>).....	pag. 7-10
➤ Quesito n°2 (<i>descrizione degli immobili</i>).....	pag. 10
➤ Caratteristiche dell'edificio, finiture, distribuzione e varie.....	pag. 10-17
➤ Quesito n°3 (<i>conformità, descrizione attuale e pignoramento</i>).....	pag. 17
➤ Rispondenza, Confini, Dati catastali, dati metrici, condominio, ecc.	pag. 17
➤ Quesito n°4 (<i>aggiornamento catastale</i>).....	pag. 17
➤ Planimetria catastale dell'appartamento	pag. 18
➤ Quesito n°5 (<i>utilizzazione prevista dallo strumento urb. comunale</i>).	pag. 19
➤ Quesito n°6 (<i>conformità urbanistica</i>).....	pag. 19
➤ Regolarità urbanistica	pag. 19-20
➤ Abitabilità	pag. 20
➤ Quesito n°7 (<i>formazione dei lotti</i>)	pag. 20
➤ Quesito n°8 (<i>divisibilità dei beni pro quota</i>).....	pag. 21
➤ Quesito n°9 (<i>occupazione attuale del bene</i>).....	pag. 21
➤ Quesito n°10 (<i>provvedimento assegnazione casa coniugale</i>).....	pag. 21
➤ Quesito n°11 (<i>vincoli artistici, storici etc.</i>).....	pag. 21
➤ Quesito n°12 (<i>importo spese condominiali, cause in corso</i>).....	pag. 21-22
➤ Spese condominiali	pag. 22
➤ Proprietari nel ventennio	pag. 22
➤ Quesito n°13 (<i>valore degli immobili</i>).....	pag. 22
➤ Calcolo della superficie commerciale	pag. 22-23
➤ VALORE MERCATO METODO COMPARATIVO/CONFRONTO.....	pag. 24-28
➤ VALORE MERCATO METODO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	pag. 29-30
➤ GIUDIZIO DI STIMA FINALE	pag. 30
➤ Conclusioni	pag. 30
➤ Elenco allegati.....	pag. 31



Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 07/2023
promossa da XXXXXXXXX
nei confronti di: XXXXXXXX

Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 11 maggio 2023, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott. Alterio, il mandato per compiere una perizia tecnica sull'Esecuzione Immobiliare soprascritta.

La proprietà oggetto di verifica è la seguente:

In Comune di Lanusei

Fabbricato individuato al NCEU al Foglio 11 particella 827 sub. 3. Piano Terra-1-2-3 derivato dall'originario mappale 827 sub. 2 e map. 829, con tutti gli annessi, pertinenze e dipendenze, quote comuni e condominiali con quanto vi sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge.

Allo scrivente è affidato il compito di disporre gli atti per la valutazione, rispondendo ai quesiti sotto riportati:

Visto l'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. ... **verifici**, 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 incumbenti 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 della documentazione in atti l'elenco delle iscrizioni e 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 e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 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;



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.);
3. ... **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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati 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 che nel corso del tempo hanno interessato il bene e così per i permessi a costruire ed eventuali concessioni/permessi 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3/06/ 1940, n° 1078;



9. ... **accerti** se l'immobile è libero od occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultino 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. 21/03/1978, n°59, convertito in Legge del 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale;
11. ...**indichi** l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'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 informazione concernente**, l'importo annuo delle **spese condominiali indicandole** eventuali quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini e l'esistenza d'eventuali cause in corso;
13. ... **Determini il valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato 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:

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta, fornendo compiuta, schematica e distinta **risposta (anche negativa) ai singoli quesiti** allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale; **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato**, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); **alleghi** alla relazione **la planimetria** del bene, la **visura catastale attuale**, copia della **concessione edilizia** o della licenza, e degli eventuali **atti di sanatoria**, copia del **contratto di locazione** o del titolo legittimante la detenzione e del **verbale d'accesso** contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le **dichiarazioni rese dall'occupante**, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca il **certificato di stato civile del debitore** dal quale risulti la **data del matrimonio**, **il regime patrimoniale della famiglia** e la data di eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni o è di proprietà esclusiva del debitore;
- b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o **posta elettronica**, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, contenente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia della relazione di stima** ai creditori precedenti e intervenuti ed al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno **45 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima



della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato

- c) **alleggi attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;**
- d) **depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, compreso di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **intervenga all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- f) segnali tempestivamente al custode ogni eventuale ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso d'impossibilità a rispettare il termine concesso.

AUTORIZZA

Sin d'ora il C.T.U.:

- Ad estrarre copia del supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA ED AI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI)
- A procedere all'espletamento di tutte le pratiche catastali necessarie al fine della predisposizione dei lotti ed in particolare al frazionamento ed accatastamento degli immobili;

DISPONE

Che il **creditore procedente** e gli **Uffici Pubblici** interessati al rilascio della necessaria documentazione, **forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza** ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

ORDINA

Al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato, di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. sin d'ora **autorizzando quest'ultimo ad avvalersi dell'ausilio del Forza Pubblica al fine di effettuare il sopralluogo** sull'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonché richiedere l'intervento del fabbro o altro artigiano, per avere l'accesso all'immobile pignorato.

L'udienza veniva rinviata alla data del 22 novembre 2023.

Sulla scorta di quanto rilevato, riscontrato, valutato e all'esame dei beni di causa, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione peritale.

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **31 maggio 2023**, a mezzo Raccomandata AR n° 20010385191-3, lo scrivente inviava un avviso al debitore per informarlo che il giorno **13 giugno 2023 alle ore 9:00**, sarebbero iniziate le operazioni peritali sul bene descritto in esecuzione.

L'ispezione sugli immobili avveniva il giorno stabilito in compagnia di:

- Per il creditore procedente: nessuno;



- Per il debitore: omissis.

Il controllo iniziato la mattina terminava alle ore 9:00 terminava alle ore 10:45. Nel corso della verifica lo scrivente esaminava l'appartamento con l'intento di compiere le verifiche tra lo stato di fatto e la condizione urbanistica e catastale.

Gli accertamenti comunali, dopo la richiesta di accesso agli atti del **15 maggio 2023** all'Ufficio Tecnico del Comune, si completavano con la documentazione rilasciata il **giorno 30 maggio 2023**.

Gli esiti e le operazioni svolte durante il mandato sono state espone in modo dettagliato nelle righe successive, complete delle integrazioni successivamente richieste.

QUESITO 1) ... verifichi l'esperto, 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;

In relazione a quanto esposto nella certificazione notarile prodotta dal Creditore precedente e redatta dall'avv. Cristina Puligheddu Notaio di Nuoro, Sassari e Tempio Pausania, con aggiornamento a tutto il **14 aprile 2023**, si espone quanto segue:

DATI IMMOBILE DI VERIFICA (Catasto Fabbricati NCEU).

Fabbricato di tipo civile (A3) sito in Lanusei (OG) Vico II° Siccardi n°27 distribuito al Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo, di vani 6,5, distinto in catasto con **foglio 11 particella 827 sub 4**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

CATASTO URBANO: Foglio 11 Particella 827 subalterno 4, piani T-1-2, categoria A/3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 140, totale escluse aree scoperte mq. 134, rendita catastale euro 288,70.

L'unità immobiliare in oggetto risultava già identificata al Foglio 11 Particella 827 subalterno 3 (variazione del 08/01/2007 n. 106.1/2007 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) già Foglio 11 Particelle 827 subalterno 2-829 tra loro graffate.

INTESTAZIONE CATASTALE.

Ditta intestataria dal 08.02.2016: omissis - piena proprietà 1000/1000.

Dati derivanti da: DIVISIONE [REDACTED]

L'intestazione alla data della richiesta della Visura catastale deriva dai seguenti atti: Situazione al 12/06/1988: omissis per ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, notaio Giuseppe Castiglia con sede in Tortolì, repertorio [REDACTED] - [REDACTED] in atti dal 05/11/1998.



I **precedenti intestatari** dal 19/05/1998, erano i sigg. omissis.

Dati derivanti da VARIAZIONE di identificativo catastale errato.

In **precedenza dal 11/06/1989**, erano i omissis Per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 11/06/1989 – Ufficio Registro di Lanusei registrato al Volume 23 n. 43 del 10/03/1998 – RIUNIONE DI USUFRUTTO.

In **precedenza 21/09/1974** (data antecedente all’impianto meccanografico) erano i sigg. omissis.

A tale proposito esiste un Atto del [redacted] Grasso Giuseppe con sede in Lanusei, Rep. N. [redacted] Registrato all’U.R. di Lanusei al Vol. [redacted] in data [redacted]

PROVENIENZA.

Atto notarile pubblico recante compravendita ricevuto dal Dott. Giuseppe Castiglia, Notaio in Tortoli, in data [redacted] repertorio n. [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore di omissis contro omissis, la quale ebbe a vendere il fabbricato sito nel Comune di Lanusei identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 11 Particella 827 subalterno 2, Particella 829.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

-**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data [redacted] ai nn. [redacted] con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Castiglia di Tortoli in data [redacted] repertorio n. [redacted] a favore SANPAOLO IMI SpA contro omissis per la somma complessiva di omissis gravante sull’unità immobiliare sita nel Comune di Lanusei identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 11 Particella 827 subalterno 3.

-**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** [redacted] del [redacted] Tribunale di Lanusei, trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore omissis contro omissis, gravante sull’unità immobiliare sita nel Comune di Lanusei identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 11 Particella 827 subalterno 3.

DALLE RICERCHE EFFETTUATE DAL CTU PRESSO L’AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI NUORO - A FAVORE ED A CARICO DEL NOMINATIVO IN ESECUZIONE EMERGE QUANTO APPRESSO:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/1998 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio [redacted] del [redacted]

ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** -- Immobili siti in LANUSEI (NU)

IMMOBILI INTERESSATI: Foglio 11 partic. 827 sub. 2 cat. A/4 e partic. 829 – Comune di Lanusei Vico Il° Siccardi n°33.

Dette particelle hanno originato l’attuale porzione di fabbricato in possesso della debitrice.

Soggetti



CONTRO: omissis
A FAVORE: omissis

ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in LANUSEI (NU)

IMMOBILI INTERESSATI: Foglio 11 partic. 827 sub. 2 cat. A/4 e partic. 829 – Comune di Lanusei Vico II° Siccardi n°33.

Dette particelle hanno originato l'attuale porzione di fabbricato in possesso della omissis.

Soggetti

CONTRO: omissis
A FAVORE: omissis

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. [REDACTED] R.G. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

Condizioni: IL SANPAOLO IMI S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN TORINO PRESSO LA SEDE SOCIALE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO, CHE DISCIPLINA IL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE VERRA' DETERMINATO IN SEDE DI ATTO O ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA DEL MUTUO. L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: - AGLI INTERESSI, AL TASSO AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA - DEL 5,50 % NOMINALE ANNUO; - AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA CHE SARA' DETERMINATA IN ATTO O ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA; - L'AMMORTARE DELLE RATE DI INTERESSE E DI CAPITALE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE; - AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA STABILITA CONTRATTUALMENTE; - AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; - AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI E NO; AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.1993 N. 385 IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE, PERTANTO, AI SENSI DEL COMMA 3 DEL PREDETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale LANUSEI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in TORTOLI' (NU), LANUSEI (NU)

IMMOBILI INTERESSATI: Foglio 26 partic. 107, Foglio 26 partic. 111 e Foglio 7 particella 1655.
Altri immobili Foglio 19 particella 202 e foglio 12 particella 553.

Dette particelle non fanno parte del presente procedimento. Nonostante il possesso in quota della debitrice.

Soggetti

CONTRO: omissis
A FAVORE: omissis



TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LANUSEI (NU)

IMMOBILI INTERESSATI: Foglio 11 partic. 827 sub. 3 cat. A/4 e partic. 829 – Comune di Lanusei Vico II° Siccardi n°33.

Dette particelle hanno originato l'attuale porzione di fabbricato in possesso della debitrice.

Soggetti

CONTRO: omissis

A FAVORE: omissis

NOTA IMPORTANTE: si precisa che l'immobile oggetto della presente trascrizione **RISULTA ALLO STATO ATTUALE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LANUSEI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 827 SUBALTERNO 4.**

Si mette in evidenza che: omissis è **attualmente divorziata** e la casa coniugale è stata assegnata a omissis.

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.);

Il bene interessato dall'esecuzione si trova nel Comune di Lanusei un centro urbano situato nella costa centro-orientale della Sardegna. Nell'insediamento sono presenti diverse tipologie di edifici, alcune più antiche sistemate principalmente nella parte vecchia dell'abitato ed altre più recenti situate nelle zone periferiche e nella fascia di completamento.

Il fabbricato oggetto di stima è raggiungibile percorrendo la Via Siccardi e successivamente lo stretto Vico II° Siccardi **al civico 27**. Detta strada, frontalmente all'abitazione possiede uno spazio molto contenuto, NON percorribile veicularmente.

L'edificio è articolato su cinque livelli, due sottostrada e tre fuori strada. La porzione di caseggiato in capo alla debitrice è quella dei tre piani sopra strada.



Planimetria satellitare di localizzazione dell'immobile nell'abitato



Planimetria satellitare di dettaglio dell'immobile



Zona di localizzazione dell'immobile

11

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO.

L'ossatura del complesso è costituita al piano terra e primo, in muratura di conci in granito di spessore compreso tra cm 65 e cm 55 mentre nell'ultimo piano la struttura è in mattoni laterizi dello spessore medio di cm 30. I solai sono di tipo misto realizzati in laterizi e pignatte dello spessore di circa cm 20. Nel piano terra il solaio di copertura è rinforzata con delle putrelle in acciaio a sezione "doppio T" poggianti sui muri portanti laterali. Le tramezzature interne sono in mattoni forati delle dimensioni cm 8x15x30, posti in opera di coltello, legati con malta cementizia e intonacati.

L'intonaco interno è del tipo civile eseguito in malta bastarda lisciato a frattazzo fine mentre quello esterno possiede una finitura più grossa ed alcuni "motivi" murari.

I montanti degli architravi delle aperture esterne sono arricchiti da cornici in risalto.

La pittura esterna è di buona fattura eseguita con intonaci a base di ossidi secondo la gamma dei colori delle terre.

Il solaio di copertura ha una struttura in legno a doppia falda con sovrastante manto impermeabile e tegole del tipo "coppi".

FINITURE INTERNE

Le pavimentazioni degli ambienti al piano terra e piano primo sono ricoperte con dei listelli in laminato "pvc" del tipo legno mentre al piano secondo e nei bagni sono in mattonelle di gres. Le pareti del bagno e del lavatoio sono rivestite con piastrelle in maiolica mentre la cucina possiede un piccolo rivestimento con lastre in granito in tutta la fascia della zona cottura.

Per quanto concerne il portoncino d'ingresso esso è in legno di colore scuro. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, protetti esternamente da scurini in legno nelle camere mentre sono senza protezione negli altri ambienti (cucina, soggiorno, ecc.); le porte interne sono in legno tamburato alcune con apertura ad anta altre scorrevoli all'interno di uno scrigno; le pareti di tutti gli ambienti sono pitturate con tonalità di colore differenti.

Nel soggiorno, è presente un camino a legna. La scala interna tra i piani è stata recentemente ristrutturata e possiede le "pedate" in legno e la ringhiera in "ferro lavorato". La veranda del 2° piano è pavimentata in piastrelle ed è contornata da una ringhiera in ferro.

I balconcini nei piani Terra e Primo hanno una pavimentazione in granito e sono contornati da una ringhiera in ferro lavorato.



Prospetto esterno del fabbricato (lato Sud)



Prospetto esterno del fabbricato (lato ovest strada -ingresso)



DISTRIBUZIONE INTERNA E DATI METRICI

Dalla strada si giunge al Piano Terra dell'abitazione per mezzo di due gradini a salire con accesso al civico 27 (nel pignoramento segnalato 33). L'appartamento è distribuito su tre livelli rispettivamente Piano Terra, Primo e Secondo.

Al **Piano Terra** si trova la scala interna che porta ai piani superiori, un disimpegno (mq 5.00), uno studio (mq 11.40) e una camera da letto (mq 16.00) sono presenti anche due piccoli balconcini che affacciano sul lato Sud. L'altezza utile interna è di mt 2,75.

Il **Piano Primo** è anch'esso interessato dalla scala interna che porta ai piani, da un disimpegno (mq 5,50), da un bagno (mq 4.00), da una stieria (mq 8.90) e da una camera da letto (mq 16.90) a cui s'aggiungono due piccoli balconcini che affacciano sul lato Sud (l'altezza utile è di mt 2,75).

Il **Piano Secondo** è in parte interessato dalla scala interna, da un disimpegno (mq 1.20), da un servizio/bagno (mq 2.15), da una stieria (mq 2.35) e da una vasta cucina-soggiorno (mq 21.50). A questa superficie si aggiunge una terrazza per una parte scoperta (mq 11.65) e per una parte coperta (mq 3.35). La porzione di veranda coperta è stata chiusa con un infisso, quest'ultimo andrebbe rimosso e arretrato di circa mt 1,80, come da progetto urbanistico.

L'altezza interna del piano varia da un min. di mt 2,42 nel perimetro esterno ad un max di mt 3,27 nella parte centrale.

L'alloggio possiede **una superficie interna** calpestabile di **mq 95,00**, **la superficie lorda è di mq 141,66 (mq 53,70+ mq 53,70+mq 34,26)**. La **terrazza** ha una **superficie netta** di mq 11.65 scoperta e mt 3.35 coperta. I balconcini coprono una superficie di mq 4.20. L'altezza interna dei vani al piano terra e primo è di mt 2,75 mentre al piano secondo è variabile da mt 2,42 a mt 3,27.

Catastalmente la superficie dell'Unità Immobiliare è di mq 140,00, mentre escluse le aree scoperte è di mq 134,00.

IMPIANTI

L'impianto fognario interno è collegato alla rete pubblica cittadina; l'impianto idrico è incassato nella muratura ed è collegato alla rete pubblica; l'approvvigionamento idrico proviene dall'acquedotto pubblico; l'impianto elettrico è in tubi sottotraccia incassati sul muro e giunge anch'esso da un allaccio alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet nel Piano Terra e da un camino a legna nel soggiorno al 2° Piano. Non è presente impianto di raffrescamento.

CONDOMINIO

L'alloggio non possiede condominio e divisione in millesimi.

CONFINI

L'edificio confina, a Ovest con il Vico II° Siccardi, a Sud con un piccolo stradello che da Vico II° Siccardi incrocia Via Garibaldi, a Est con la ditta xxxx (map. 2027) ed a Nord con la ditta xxxxxx (map. 828). Nella parte sottostante con la ditta xxxx.



ETÀ DELLA COSTRUZIONE

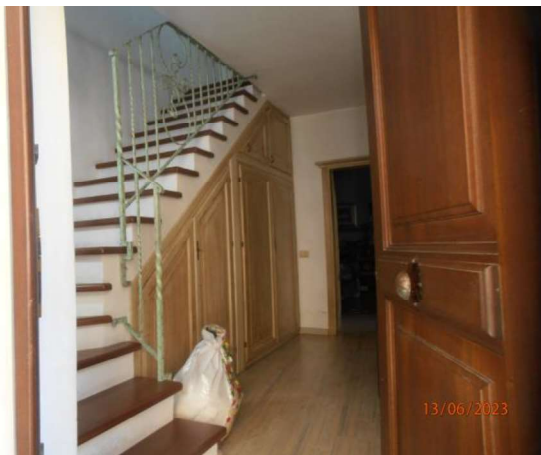
La costruzione è di vecchia, probabilmente ante 1967, tuttavia con dei progetti di importante ristrutturazione edilizia tra il 1999 e il 2006 sono state operate delle azioni che ne hanno rinnovato l'involucro e l'organismo strutturale rendendola in ottimali condizioni statiche ed estetiche. Allo stato attuale appare di buona fattura e ben rifinita.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

La costruzione si presenta in condizioni estetiche buone. Gli ambienti interni sono gradevoli ed hanno finiture apprezzabili. Le porte interne sono in legno ed in alcuni ambienti sono a scigno per non occupare spazio, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro. Nel pranzo soggiorno oltre al camino, la finitura del tetto in legno rende il piano piacevole.

Per quanto attiene gli esterni, l'edificio mostra con una ottimale parvenza estetica, i prospetti possiedono una piacevole finitura.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



QUESITO 3) ... 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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

RISPONDEZZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

L'immobile, riguardo alle verifiche compiute, corrisponde ai dati del pignoramento tuttavia **occorre fare alcune precisazioni:**

- il bene segnalato nell'istanza di vendita è: Foglio 11 mappale 827 sub. 3 P.Terra, P. Primo, P. Secondo e P. Terzo. In realtà è **Subalterno 4** che deriva dal Sub. 3 in ragione della variazione catastale del 08/01/2007 per ampliamento e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Inoltre NON ESISTE il Piano Terzo ma il fabbricato arriva sino al Piano Secondo.

- Il **civico è n° 27** e non 33 ma in ragione della recente variazione toponomastica compiuta dal Comune.

In ogni caso i dati del pignoramento seppur erronei (poiché alla data dell'istanza di vendita 06/04/2023 erano già variati) identificano l'immobile e consentono l'individuazione del bene.

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 immobiliari non regolarmente accatastate.

DATI E INTESTAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. - Comune di Lanusei –

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
11	827	4	A/3	4	6,5 vani	Totale 140 mq, escluse le aree scoperte 134 mq	€. 288,70



Indirizzo: Vico II° Giuseppe Siccardi n. 33 - Piano T-1-2

Intestazione: omissis, proprietaria per 1000/1000.

VARIAZIONI CATASTALI

Nel corso della verifica NON si sono riscontrate **incongruenze** sulla planimetria catastale dell'alloggio unica nota è la chiusura tra il soggiorno e la veranda al 2° piano che è stata spostata in avanti per far acquisire al soggiorno anche il tratto di veranda coperta. Detta situazione **andrebbe ripristinata con l'arretramento dell'infitto nella posizione indicata nelle planimetrie catastali e urbanistiche.** Per questa ragione non si reputa necessario aggiornare le planimetrie.

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA H=2,75



PIANTA PIANO PRIMO H=2,90



PIANTA PIANO SECONDO H=2,50

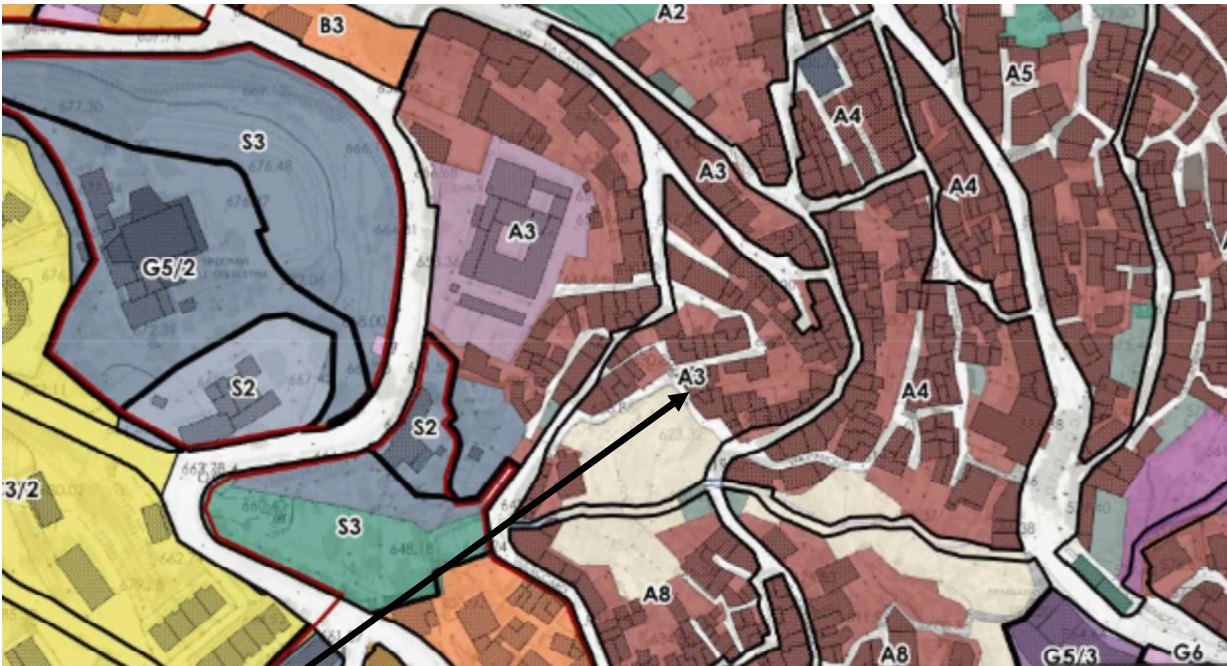
Spazio chiuso che andrebbe ripristinato con l'arretramento dell'infitto attuale come da progetto



QUESITO 5) ... indichi l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico comunale;

Dai controlli eseguiti in Comune di Lanusei l'immobile ricade in zona "A3 come previsto nel PUC. La scheda tecnica del fabbricato lo riconosce urbanisticamente nel comparto 3, Isolato 19, Edificio 5-6, lotto di pertinenza circa 60 mq.

Centri Antica e Prima Formazione Rev / CENTRI ANTICA PRIMA
FORMAZIONE (Perimetrazione revisionata) • Approvato con determina n. -
1129/D.G. del 18/10/2007.



Immobile del debitore

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.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dai controlli compiuti nel Comune di Lanusei mediante l'accesso agli atti del 15 maggio 2023, si rileva che il fabbricato è di vecchia data e che prima degli interventi edilizi non



presentava particolari valenze architettoniche sia nella composizione sia nella definizione dei prospetti esterni.

In **data 08 giugno 1999** fu presentato un progetto per la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA CIVILE ABITAZIONE a firma dell'arch. omissis, per il quale venne rilasciata la **Concessione Edilizia n°74**, prot. 7789. Nella concessione non si rileva la data e la firma del ritiro della stessa.

In **data 01 settembre 2005** fu presentato un progetto per la RISTRUTTURAZIONE DI UNA CIVILE ABITAZIONE in vico Il° SICCARDI a firma dell'ing. omissis, per il quale venne rilasciata la **Concessione Edilizia n°2**, prot. 726, pratica edilizia 143/2005 del **18 gennaio 2006**.

In **data 21 giugno 2006**, fu comunicata in Comune una Variante alla Concessione Edilizia n°2/06 a firma dell'ing. omissis, allegando la Relazione Tecnica e le piante e i prospetti della nuova situazione urbanistica. Detta variante interessava la copertura dell'edificio, alcune aperture e altro, il tutto senza aumento di sagoma orizzontale e senza il cambio della destinazione d'uso della costruzione.

PARERE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato non possiede delle difformità che comportano la richiesta di concessioni in sanatoria.

Riguardo alla rispondenza tra planimetria catastale e progetto, si riferisce che, salvo lo spazio al 2° piano della veranda coperta, che è stato chiuso spostando l'infisso del soggiorno in linea con il tetto (maggior superficie circa mq 3,40), non esistono altre irregolarità.

Detta difformità è risolvibile **con la rimozione dell'infisso attuale** e il suo riposizionamento secondo il disegno progettuale.

Con detto intervento non occorre eseguire variazioni urbanistiche e variazioni catastali.

Si specifica che le misure degli ambienti rientrano nelle tolleranze costruttive definite dall'art. 34 bis introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della L. 120/2020).

COSTI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE

I costi per regolarizzare l'immobile si attestano in circa €. 1.000,00 per le opere di rimozione dell'infisso del soggiorno al 2° Piano e il suo riposizionamento in punto più arretrato (comprese le opere murarie).

CERTIFICATO D'ABITABILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico Comunale si osserva che l'Unità Immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

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 oggetto d'esecuzione nel modo in cui è strutturato, a parere dello scrivente, è vendibile in un **UNICO LOTTO**.



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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3/06/1940, n° 1078.

Il bene oggetto d'esecuzione, è stato pignorato per intero.

QUESITO 9) ... accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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. 21/03/1978, n°59, convertito in Legge del 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'Unità Immobiliare Fg. 11 partic. 827 sub. 4 è stabilmente occupata dalla omissis e dai suoi figli.

QUESITO 10) ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale.

La debitrice è divorziata. L'assegnazione della casa coniugale è ravvisabile nella Sentenza di SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO a pag. 3 nel Punto e), emessa dal Presidente del Tribunale di Lanusei in data [REDACTED] In Conservatoria non si sono ravvisati gli estremi di trascrizione del documento

QUESITO 11) ...indichi l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'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.

L'immobile non possiede vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici. Le uniche limitazioni derivano dalle ipoteche imposte dagli Istituti bancari.

QUESITO 12) ...fornisca ogni informazione concernente, l'importo annuo delle spese condominiali indicando eventuali quelle scadute e non pagate negli ultimi due



anni anteriori alla data della perizia; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini e l'esistenza d'eventuali cause in corso.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile NON è inserito in un CONDOMINIO pertanto non sono relazionabili delle spese condominiali.

PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

La provenienza è per Atto notarile pubblico recante compravendita ricevuto dal Dott. Giuseppe Castiglia, Notaio in Tortoli, in data 12 giugno 1998 repertorio n. 48577, trascritto in data 26 giugno 1998 ai nn. 4504/3361 a **favore di omissis contro omissis** la quale ebbe a vendere il fabbricato sito nel Comune di Lanusei identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 11 Particella 827 subalterno 2, Particella 829.

I **precedenti intestatari** dal 1998, erano i sigg. omissis. Dati derivanti da VARIAZIONE di identificativo catastale errato.

In **precedenza dal 11/06/1989**, erano i sigg. omissis. Per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del [REDACTED] – Ufficio Registro di Lanusei registrato al Volume [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] – RIUNIONE DI USUFRUTTO.

In **precedenza [REDACTED]** (data antecedente all'impianto meccanografico) erano i sigg. omissis.

A tale proposito esiste un Atto del [REDACTED] Grasso Giuseppe con sede in Lanusei, Rep. N. [REDACTED] Registrato all'U.R. di Lanusei al Vol. [REDACTED] n. [REDACTED] in data [REDACTED]

QUESITO 13) ... Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato 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:

SUPERFICIE COMMERCIALE DISPOSIZIONI E CRITERI DI CALCOLO

Nel codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, sono evidenziate due norme per la misurazione degli immobili.

La prima è la Norma UNI ISO 9836 " *Norme prestazionali per l'edilizia*" – *Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e di volume*".

La seconda è una Norma UNI 10750/2005 " *Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio*" (UNITER). Oggi abrogata ma ancora comunemente utilizzata nella parte relativa alla determinazione della superficie commerciale.

Secondo le suddette Norme, i criteri per il computo della superficie commerciale sono i seguenti.

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

Il computo delle superfici Lorde Commerciali deve essere compiuto con i seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne/esterne sino a un max di 50 cm;



c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso d'immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c.) deve essere considerata al 100%.

Per le altre superfici si adottano i seguenti Coefficienti di Raguaglio (CR):

- d. 20-25% dei balconi e terrazzi scoperti e scale esterne;
- e. 35% dei terrazzi e dei balconi coperti;
- f. 35% delle scale esterne di collegamento verticale;
- g. 60% delle verande (finiture analoghe ai vani principali);
- h. 10-15% dei giardini di appartamento;
- i. 10 % i primi 25 mq e 2% le porzione restante non coltivata;
- j. 60% dei Locali seminterrati e taverne abitabili (altezza media minima mt 2,40);

DATI METRICI

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie interna calpestabile di mq **95,00**, mentre la **superficie lorda** è di mq **141,66**, la **terrazza** ha una **superficie netta** di mq 11.65 scoperta e mt 3.35 coperta. I balconcini coprono una superficie di mq 4.20.

Catastalmente la superficie dell'Unità Immobiliare è di mq 140,00, mentre escluse le aree scoperte è di mq 134,00.

- Superficie **Lorda** Appartamento mq 141,66
- Superficie **Netta** calpestabile Appartamento mq 95,00
- Superficie **Catastale** mq 140,00
- Superficie Terrazza (coef. 25%) mq 15,00x0,25= mq 3,75
- Superficie Balconi (coef. 20%) mq 4,20x0,20= mq 0,84

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie commerciale di mq **146,25** che comprende l'alloggio, la terrazza e i balconi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (partic. 1002 - sub. 13 + quota cantina + quota posto auto)

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale
Superficie comm.le (alloggio)	141,66	1,00	mq 141,66
Superficie terrazza	15,00	0,25	mq 3,75
Superficie balconi	4,20	0,20	mq 0,84
SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 146,25

Per inciso si fa notare, che la superficie commerciale calcolata in base al D.P.R. 138/1998 è diversa. Per prassi consolidata, la norma sopra citata è utilizzata per calcolare la superficie catastale o quella OMI pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, mentre negli altri casi si utilizzano ancora le norme UNI 10750/2005 ovvero quelle impiegate dal CTU per la presente valutazione.



APPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE

GIUDIZIO DI VALORE

La presente stima sarà compiuta dallo scrivente come "expertise", tenendo conto dei procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo criteri oggettivi e in conformità, per quanto possibile, agli standard nazionali.

Per avere una stima più equa le attuali condizioni dell'immobile portano lo scrivente a valutare il bene con due sistemi, il primo con il metodo del confronto di mercato e il secondo in base alla capitalizzazione del reddito.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

RICERCHE

Nel caso in esame, sono state confrontate le informazioni provenienti da due fonti opportunamente distinte.

- FONTI DIRETTE ricavate da un'indagine presso alcune Agenzie Immobiliari della zona, da riviste immobiliari e da uno screening presso alcuni studi notarili.

- FONTI INDIRETTE ottenute da una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) a cui si è aggiunta una consultazione presso riviste specializzate (Borsino Immobiliare Nazionale).

I criteri alla base del campione d'immobili preso in considerazione riguardano, principalmente la posizione, l'età degli immobili e la distribuzione planimetrica.

Sulla sorta di quanto sopra esposto ho appurato che le quotazioni di strutture abitative ricadenti a Tortoli, hanno apprezzamenti diversi in rapporto alla fonte di riferimento ricercata.

RISULTATI DEGLI SCREENING

a) Valutazioni O.M.I. (FONTE INDIRETTA)

Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) - 2 Sem. 2022 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Abitazione tipo civili	Ogliastra	Lanusei	Centro	900,00	1.100,00	2,0-3,0

Si specifica che il valore di mercato sopra riportato, riconduce ovviamente soltanto dati aggregati e non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione. Nello specifico, per l'appartamento di perizia, avente finiture medie, il prezzo adottato sarà quello medio di **€ 1.000,00/mq** mentre per l'affitto **€ 2,50/mq**.

b) Valutazioni Borsino Immobiliare Nazionale (FONTE INDIRETTA)

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare Nazionale a **giugno dell'anno 2023**, le abitazioni di tipo civili (in fascia media), hanno valutazioni che variano da **€ 815,00/mq** (Valore minimo) a **€ 1.026,00/mq** (Valore massimo). Per il fabbricato in esame il prezzo adottato sarà quello medio di **€ 920,00/mq**.



TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale – Centro – (Anno 2022 – mese febbraio)

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Abitazione in fascia media	Ogliastra	Tortoli	centrale	815,00	1.026,00	1,90-2,33

Il valore di mercato che risulta dall'analisi non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione. Nello specifico, per l'**appartamento in esame**, avente finiture buone ma ricadente in fascia media, sarà adottato il valore di **€. 920,00/mq** e un **prezzo d'affitto di €. 2,12/mq**.

c) Valutazioni Privati e Agenzie Immobiliari (FONTE DIRETTA)

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcuni Agenzie Immobiliari e privati, che vendono nel Comune di Tortoli e dintorni, le offerte di vendita per appartamenti e locali artigianali simili, variano in rapporto alle finiture, agli ornamenti e alla posizione, ecc. Per puro scrupolo conoscitivo lo scrivente segnalerà solo gli immobili che, sommariamente, possono essere utilizzati a raffronto con quelli oggetto di stima. Si specifica che **altri immobili** ritrovati negli annunci non sono stati segnalati poiché completamente diversi per caratteristiche distributive e tipologiche.

1. APPARTAMENTO – LANUSEI - in Via Siccardi 2

ANNUNCIO: Fonte: PRIVATO – Riferimento: Idealista - 13/06/2023

ampio appartamento al primo piano con vista mare, tripla esposizione vicino al centro storico. 6 locali più doppi servizi, due camere matrimoniali, una cameretta due letti, salotto, soggiorno con camino, cucina abitabile con camino due bagni da poco ristrutturati. completa la proprietà una mansarda allo stato grezzo con accesso al lastrico solare con splendida vista mare. Al piano strada piccolo locale con serranda utilizzabile da magazzino o posto auto.

Tipologia: Appartamento Città: Lanusei - Via Siccardi **Prezzo: €. 500,00/mq**
 M. Q.: 170,00 – Stato: Buone condizioni– 1° Piano Senza ascensore - Riscaldamento: Autonomo split – Classe Energetica: Non definita – PIANO:
 Primo - 6 locali , 2 bagni, 1 terrazzo -
Prezzo: 85.000,00 €

2. APPARTAMENTO – LANUSEI- Vico III° Don Bosco, 12

ANNUNCIO: Fonte: PRIVATO – Riferimento: Idealista - 13/06/2023

Trivano arredato, terzo piano senza ascensore. Luminoso openspace cucina-soggiorno con balcone, due camere da letto, ampio bagno, ripostiglio. Immobile in ottime condizioni, con ottima esposizione. Pompe di calore, stufa a pellet, contro-soffitto coibentato, scaldino a gas.

Da più punti della casa si può godere di una bellissima vista. Lastrico solare in proprietà .

Tipologia: Appartamento Città: Lanusei - Vico III Don Bosco **Prezzo: €. 978,00/mq**
 M. Q.: 92,00 – Stato: Buone condizioni– 3° Piano Senza ascensore - Riscaldamento: Autonomo split – Classe Energetica: C – PIANO: Terzo - 4
 locali , 1 bagno, 1 balcone-
Prezzo: 90.000,00 €



3. APPARTAMENTO – LANUSEI- Via Marconi, 100

ANNUNCIO: Fonte: Agenzia Immobiliare Monica Costa – Riferimento: Idealista - 12/06/2023

Nel cuore della sub-regione storica dell'Ogliastra, a metà strada tra costa Smeralda e sud Sardegna l'appartamento gode di una vista mozzafiato che va dalle montagne sino a perdersi nel mare cristallino di Tortoli.

Sito al secondo ed ultimo piano, senza ascensore, l'appartamento libero in tutti quattro lati, si presenta con una luce naturale in tutti gli ambienti.

Costruito negli anni '80 dall'architettura moderna e pratica è composto da un ampio salone, cucina abitabile con camino a vista, lavanderia due camere da letto e bagno. Tre ampi balconi fanno da cornice catturando lo sguardo nel meraviglioso panorama mozzafiato.

L'appartamento è abitabile, ma necessita di una ristrutturazione agli impianti idraulici ed elettrici .

Tipologia: Appartamento Città: Lanusei - Marconi **Prezzo: €. 1.045,00/mq**

M. Q.: 134,00 – Stato: Buone condizioni– 2° Piano Senza ascensore - Riscaldamento: Autonomo – Classe Energetica: D – PIANO: Secondo- 4 locali , 2 bagni, 1 terrazzo- 1 balcone – Costruito nel 1980.

Prezzo: 140.000,00 €

TABELLA: Annunci Agenzie (Periodo giugno - anno 2023)

Tipologia	Comune	Immobilabile 1	Immobilabile 2	Immobilabile 3	Prezzo medio
		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
Abitazione civile	Tortoli	500,00	978,00	1.045,00	841,00

A parere dello scrivente la richiesta di mercato che più si avvicina all'immobile oggetto di perizia è quella dell'immobile n°2 che risulta di circa **€. 978,00/mq.**

d) Valutazioni Atti notarili (FONTE DIRETTA)

Per quanto attiene i prezzi indicati nei rogiti, dopo alcuni contatti telefonici attuati tra lo scrivente e alcuni studi notarili, si è rilevato che per **immobili simili**, i prezzi variano - da un minimo di €. 850,00/mq ad un max di €. 1.200,00/mq (*la finitura e l'età condizionano i prezzi*). Nello specifico, tenuto conto dell'età e della posizione, i prezzi consigliati rientrano in un prezzo medio di €. 1.100,00/mq. Lo scrivente intende adottare come parametro per gli **appartamenti €. 980,00/mq.**

5.2 – CONSIDERAZIONI GENERALI

Nelle ricerche sono emersi valori diversi in parte influenzati dalla posizione e dalle finiture e in parte dall'organismo contattato (OMI, Borsino Nazionale, Agenzie Immobiliari e Notai). Per avere un prezzo congruo, lo scrivente adotterà un VALORE MEDIO tra tutti i valori ritrovati e **applicherà ad esso un coefficiente correttivo** mirato ad adattare il prezzo del bene all'immobile da periziare.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nelle ricerche sono emersi valori diversi in parte influenzati dalla posizione e dalle finiture e in parte dall'organismo contattato (OMI, Borsino, Agenzie Immobiliare e Notai). Per avere un prezzo oggettivo, lo scrivente adotterà un VALORE MEDIO tra tutti i valori ritrovati e **applicherà ad esso un coefficiente correttivo** mirato ad adattare il prezzo al bene all'immobile da periziare.



ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO

Come già detto per fissare un corretto valore unitario, è di rigore applicare dei coefficienti correttivi atti a definire le caratteristiche soggettive dell'immobile da periziare.

I principali elementi che concorrono nella determinazione dei coefficienti sono:

- il livello di piano; - l'orientamento; - l'esposizione; - la tipologia edilizia; - la presenza di parcheggi; - la vicinanza di trasporti; - i servizi in dotazione dell'appartamento; - la pezzatura dell'alloggio; - l'età della costruzione; - lo stato di manutenzione, ecc.

1) Coefficienti Di Orientamento (Ko).

- Sud/Est, Est, Sud = coef. **1,05** * (percentuale 5%)
- Sud/Ovest, Ovest = coef. 1,00
- Nord/Est, Nord/Ovest = coef. 0,95

2) Coefficienti Di Esposizione (Ke).

- Su Via rumorosa = coef. 0,90
- Su Via a basso traffico = coef. 0,95
- **Su Via Silenziosa** = coef. **1,00** * (percentuale 0%)

3) Parcheggi (Kp).

- **Con difficoltà di parcheggio** = coef. **0,90** * (percentuale -10%)
- Con facilità di parcheggio = coef. 1,05

4) Tipologia del fabbricato (Kf).

- Intensivo = coef. 0,95
- **Non intensivo (medio)** = coef. **1,00** * (percentuale 0%)
- Signorile d'epoca = coef. 1,10
- Zona degradata = coef. 0,90
- Casa schiera tip.villino = coef. 1,05
- Casa Isolata tipologia villino = coef. 1,20

5) Trasporti (Kt).

- Mezzi Pubblici vicini (entro 200 mt) = coef. 1,05
- **Mezzi Pubblici media distanza (210-900)** = coef. **1,00** * (percentuale 0%)
- Mezzi Pubblici lontani (oltre 1 km) = coef. 0,95

6) Servizi in dotazione (Kd).

- Senza riscaldamento = coef. 0,95
- Con riscaldamento = coef. **1,00** * (percentuale 0%)

7) Coefficienti Di Superficie (Ks).

- Inferiore a mq 50 = coef. 1,20
- Da mq 50 a mq 65 = coef. 1,10
- **Da mq 60 a mq 150** = coef. **1,00** * (percentuale 0%)
- Superiore a mq 150 = coef. 0,90



8) Coefficiente di Età e stato (Kv).

	Ottimo	buono	mediocre
- Edificio recentissimo	= coef. 1,10	0,95	0,80
- Edificio nuovo	= coef. 1,05	1,00	0,90
- Edificio 10-20 anni	= coef. 0,90	0,85	0,75
- Edificio 21-40 anni	= coef. 0,85*	0,80	0,70 (percent. -15%)
- Edificio 41-60 anni	= coef. 0,80	0,75	0,65
- Edificio oltre 60 anni	= coef. 0,75	0,70	0,60

BENE) Appartamento

Bene	Ko	Ke	Kp	Kf	Kt	Kd	Ks	Kv	Totale
Appartamento	+5	0	-10	0	0	0	0	-15	-20

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento è - 20%

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI DI MERCATO (Stima parametrica)

Il valore di mercato da applicare al presente immobile è desunto dalla **media della somma** dei valori ottenuti durante le ricerche effettuate all'O.M.I., nelle Agenzie Immobiliari, nel Borsino Nazionale e presso gli studi Notarili. A questo valore sarà applicato il ribasso dato dal **deprezzamento del - 20%**.

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO

Valore Medio di Mercato = $\frac{\sum (V.Omi + V. Borsino + V.Agenzia + V.Rogiti)}{\text{Numero Valori}}$

Valore Medio di Mercato = $\frac{\sum (1.000,00 + 920,00 + 978,00 + 980,00)}{4} = 969,50 \text{ €/mq}$

Il **Valore Medio di Mercato** sarà = **970,00 €/mq**

DETERMINAZIONE DEL VALORE.

Partendo dal prezzo di mercato di **€. 970,00/mq** si accosterà ad esso la superficie commerciale e il coefficiente di deprezzamento in modo da ottenere l'effettivo valore di mercato dell'immobile. Per cui si avrà:

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO PIANO t-1-2- SUB. 4

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Appartamento (sub.13)	146,25	970,00	- 20%	€. 113.490,00
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE				€. 113.490,00

Il più probabile valore del bene ottenuto attraverso le analisi sopra descritte è pari: **Valore totale con il metodo di confronto €. 113.490,00**



METODO CON IL SISTEMA DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per valutare il bene con un altro sistema estimale, si procede al calcolo del valore di mercato tramite il procedimento analitico di capitalizzazione del reddito netto, dove:

V = probabile valore di mercato del bene

Rn = Reddito netto del proprietario

r = Saggio di capitalizzazione

S'interpreta la media dei valori di locazione forniti dell'Osservatorio del mercato Immobiliare con quella dei valori di locazione del Borsino Immobiliare:

OMI = 2,50 €/mq

Borsino = 2,12 €/mq

Rmt = Reddito medio locazione mensile **Rmt** = $(2,50+2,12)/2 = 2,31$ €/mq mese

In cifra tonda 2,30 €/mq mese

VALORE LORDO DI LOCAZIONE MENSILE

Ottenuto dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'immobile oggetto di perizia.

La consistenza dell'immobile per il calcolo del canone d'affitto sarà quella specificata dalla Superficie commerciale.

Rt (mensile) abitazione = $2,30 * 146,25 = 336,37$ €/mese (*)

(*) Non utilizzabile per il calcolo dei canoni di affitto poiché al lordo delle spese

VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE FITTIZIO

Ottenuto dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'immobile oggetto di perizia.

Rt (annuale) abitazione = $336,37 * 12 = 4.036,44$ €/anno

SPESE ANNUALI

Le spese sono quelle generalmente sostenute quali ACQUA, TARI, IMU ...

Si stima in tutto circa il **-20 %** sull'affitto annuo.

VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

Dal Canone Lordo Annuale saranno dedotte le spese.

Abitazione: Rn = **Rt** (annuale) – **20%** (Spese) = $4.036,44 - 807,29 = 3.229,15$ €/anno (**)

() Utilizzabile per il calcolo dei canoni di affitto**



SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ORDINARIO

Il saggio di capitalizzazione sarà calcolato sulla media del prezzo Unitario fissato nella stima parametrica, ovvero €. 970,00/mq. Mentre il valore di locazione, poiché derivante da parametri documentati, sarà quello ottenuto dalla media tra il Borsino Nazionale e l'OMI, ovvero €. 3,60/mq al mese.

Ne deriva:

SAGGIO MEDIO = $\text{€./mq } 2,30 \times 12 = \text{€./annui } 27,60 : \text{€./mq } 970,00 \times 100 = 2,85\%$

Vista la tipologia d'immobile, si ritiene congruo adottare il saggio di 3,0%

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$V_m (\text{mercato}) = R_n / i = 3.229,15 / 3,0 = \text{€. } 107.638,33$

Valore totale con la stima di Capitalizzazione = €. 107.638,33

(n.b.) Nella presente valutazione non intervengono le decurtazioni dovute ai coefficienti di deprezzamento.

VALUTAZIONE RAGGUAGLIATA

GIUDIZIO DI STIMA FINALE

Procedimento parametrico/confronto	€.	113.490,00
Procedimento Capitalizzazione dei redditi	€.	107.638,33
VALORE MEDIO	€.	110.564,16

Valore di mercato del Bene in cifra tonda € 110.000,00

(diconsi Euro centodiecimila/00)

Si precisa che il calcolo compiuto dal C.T.U., a prescindere dall'impostazione a metro quadrato, considera l'immobile **a corpo** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, servitù, pertinenze ed accessioni (**esclusi gli arredi e quant'altro di rimovibile**).

Alla Presente si produce:

- copia dello stato di famiglia;
- Copia della Sentenza di scioglimento del matrimonio con l'attestazione di assegnazione del bene.
- Nota di trascrizione dell'Atto di acquisto del bene Rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

30

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-



S'allega:

1. All.1_INCARICO_QUESITI_CTU;
2. All.2_Verbale Sopralluogo;
3. All.3_Lettera_Sopralluogo;
4. All.4_ACC. ATTI_richiesta_geom. Musiu Tribunale Pratiche edilizie;
5. All.5_ACC. ATTI_Lettera di riscontro COMUNE per pagamento pratiche;
6. All.6_ACC. ATTI_Ricevuta pagamento Dir Segreteria Pratiche;
7. All.7_CATASTALE_Stralcio Planimetria Catastale;
8. All.8_CATASTALE_ELABORATO_PLANIMETRICO;
9. All.9_CATASTALE_PLNIMETRIA ALLOGGIO;
10. All.10_CATASTALE_VISURA PROPRIETA;
11. All.11_CATASTALE_VISURA IMMOBILE_Fg.11 map 827 sub 4;
12. All.12_IPOTECARIA_Elenco Formalità;
13. All.13_IPOTECARIA_Nota acquisto Immobile;
14. All.14_IPOTECARIA_Ipoteca Volontaria Immobile;
15. All.15_IPOTECARIA_Successione altri immobili;
16. All.16_IPOTECARIA_Verbale pignoramento immobili;
17. All.17_Visura OMI Residenziale 2. Sem. 2022;
18. All.18_Visura BORSINO VENDITA 2023;
19. All.19_Visura BORSINO AFFITTI 2023;
20. All.20_FOTOGRAFIE ESTERNI_PROPRIETA;
21. All.21_FOTOGRAFIE INTERNI_P.Terra;
22. All.22_FOTOGRAFIE INTERNI_P.Primo;
23. All.23_FOTOGRAFIE INTERNI_P.Secondo;
24. All.24_PRATICHE EDILIZIE_1999_2005-2006;
25. All.25_Sentenza di scioglimento del matrimonio;
26. All.26_Copia dell'estratto dell'atto di matrimonio;
27. All.27_NOTA dell'Agenzia delle Entrate dell'Atto Pubblico di acquisto immobile;
28. All.28_Relazione Privacy;
29. All.29_Lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Lanusei 18 luglio 2023

L'esperto ex art. 568 c.p.c. (geom. Roberto Musiu)

