

---

# TRIBUNALE DI LANUSEI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2021 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 26/05/2021, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in Vico 3° Iglesias, 5 - 08045 - Lanusei (NU), email cabiddup@tiscali.it, PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Via Coghinas s.n.
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare ubicata a Villagrande Strisaili (NU) - Via Manzoni s.n.

In sede di sopralluogo si è preso atto che il **Bene N° 2** risulta essere in possesso ultraventennale dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in cui per affermazione dello stesso, è in corso l'usucapione dell'intero appartamento. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non ha permesso l'accesso ai luoghi di causa, motivando il fatto che l'immobile risulta essere la sua prima casa.

Tale fatto è stato immediatamente comunicato telefonicamente all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giada Rutili, il quale per le vie brevi riferiva di sospendere momentaneamente il sopralluogo per il bene in parola. Pertanto, la perizia momentaneamente contempla esclusivamente la stima del solo **Bene N° 1**.

## DESCRIZIONE

---

Il terreno oggetto di pignoramento è ubicato a Villagrande Strisaili nella frazione di Villanova Strisaili in via Coghinas, sn, avente superficie mq 600, in posizione periferica rispetto al centro abitato e dista circa mt. 100 dalla via Flumendosa, tratto stradale, quest'ultimo, di collegamento tra la Ex SS 389 e la SS 389 Var, il terreno ricade nel Piano di Fabbricazione di Villagrande Strisaili in Zona C, Lottizzazione S'Accorradorgiu. Il lotto risulta pianeggiante e su di esso è presente un edificio in corso di costruzione. Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione di Costruzione nr. 641 del 1991, attorno allo stesso sui quattro lati è presente una corte. Attualmente il fabbricato si presenta allo stato di rustico, con le sole strutture portanti verticali, orizzontali e di copertura, componendosi di un piano interrato e due fuori terra. Nelle previsioni progettuali il piano interrato è destinato a garage, cantina e legnaia, il piano terra ad abitazione e il sottotetto a locale tecnico. Il terreno si trova in una zona a uso residenziale dove non sono presenti negozi, uffici o attività produttive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Via Coghinas s.n.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano notaio in Corleone presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 25 marzo 2021, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

## CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che l'unità immobiliare in argomento confina a nord ovest con la particella 256 del foglio 51, a nord est con le particelle 458 e 412 del foglio 51, a sud est con la particella 452 del foglio 51 (viabilità comunale) e a sud ovest con le particelle 248 (verde pubblico) e 256 (viabilità comunale).

(Vedasi Allegato 1 - Planimetria catastale)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico - Garage, cantina, legnaia	67,50 mq	78,84 mq	0,50	39,42 mq	2,20 m	Interrato
Rustico - Abitazione	176,30 mq	181,50 mq	1,00	181,50 mq	3,05 m	Terra
Rustico - sottotetto	80,44 mq	93,43 mq	0,30	28,03 mq	2,40 m	Primo
Rustico - Veranda	18,64 mq	20,99 mq	0,50	10,49 mq	0,00 m	Primo
Terreno - corte	418,50 mq	418,50 mq	0,10	41,85 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>301,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>301,29 mq</b>		



Il bene oggetto della presente è un terreno sito a Villanova Strisaili, frazione di Villagrande Strisaili, ricadente in zona C del Piano di Fabbricazione. L'area è pianeggiante, confinante a sud ovest e sud est con viabilità comunale, a nord ovest con un terreno incolto e a nord est con due lotti edificati. All'interno del terreno, di mq 600, è presente un immobile in corso di costruzione, costituito da tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra.

Nel piano interrato, in corso di costruzione, sono presenti due locali, che nelle previsioni del Progetto Autorizzato sono adibiti a cantina, garage e legnaia, per una superficie utile complessiva di circa mq 67,50. I locali sono accessibili dall'esterno tramite una rampa carrabile, mentre dall'interno attraverso una scala. Oltre a tali ambienti è presente un locale non accessibile (vuoto sanitario), del quale si ha evidenza solo attraverso delle bocche di lupo presenti sui muri perimetrali.

Il piano terra si compone di due livelli sfalsati tra loro di circa cm 50, la parte più bassa avente altezza interna, allo stato grezzo, di mt. 3,30, nelle previsioni Progettuali è adibita a cucina, soggiorno e bagno avente superficie lorda di mq 75,20 ed una veranda di mq 26,60; la parte del piano terra sopraelevata, anch'essa in corso di costruzione, ha altezza interna di circa mt. 2,80, nelle previsioni Progettuali è adibita a studio, due camere da letto singole ed una matrimoniale dotata di bagno, per una superficie lorda di mq 79,70. Gli ambienti sono privi di muri perimetrali di tamponamento, tramezzi, finiture, infissi ed impianti.

Al piano primo è presente un locale sottotetto avente superficie lorda di circa mq 93,43, di altezza variabile, con un minimo di mt. 1,40 ed un massimo di mt. 3,40, misure queste prese nella parte inferiore dei travetti in legno. E' altresì presente una veranda avente superficie di mq 18,64. Nel sottotetto sono presenti le tamponature perimetrali ed alcuni tramezzi. Non sono presenti finiture, infissi ed impianti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Terreni del Comune di Villagrande Strisaili l'immobile è così identificato:

Foglio 51 particella 247 Reddito dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,31, particella con qualità Pascolo, classe, 2, superficie mq 600. \\ Intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Diritto di: proprietà.

In precedenza dall'impianto meccanografico del 04/06/1985 e fino al 31/10/2000 il bene deriva dal mappale Foglio 51 particella 7 per Frazionamento del 07/08/1995 Pratica n. 129219 in atti dal 31/10/2000 (n. 10.1/1995).

Dal 31/10/2000 alla data del 25/05/2022 l'identificativo catastale è Foglio 51 particella 247.

Il bene in oggetto diviene di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per effetto dell'Atto del 14/01/1985 - Pubblico ufficiale Segretario Comunale Sede Villagrande Strisaili (Nu) - Repertorio n. 454 - UR Sede Lanusei (NU) - Registrazione Volume 139 n. 41 registrato in data 14/01/1985 - Rogito Voltura n. 123.1/1985 - Pratica n. 97417 in atti dal 22/04/2003.

(Vedasi Allegato 2 - Visura storica catastale)

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	247				Pascolo		00 06 00 mq	0,25 €	0,31 €	



### **Corrispondenza catastale**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente il bene pignorato.

Il fabbricato essendo ancora allo stato grezzo non è stato accatastato.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il terreno ed il fabbricato sono in completo stato di abbandono, la struttura reggente l'edificio in calcestruzzo armato e muratura portante laterizia presentano un avanzato stato di degrado, i solai intermedi si trovano in mediocri condizioni in quanto si è riscontrata la rottura di svariate pignatte di alleggerimento.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

In base a quanto presente nell'inventario delle terre civiche del Comune di Villagrande Strisaili in bene oggetto di pignoramento non è gravato da uso civico (Allegato 7 - Censimento usi civici).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Nel presente paragrafo sono elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo:

- piano interrato: realizzato con fondazioni e muri in calcestruzzo armato, solaio intermedio con travetti precompressi e pignatte di alleggerimento in pomciamento, privo di finiture, infissi, chiusure tecniche ed impianti;
- piano terra: realizzato con struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, solaio in latero cemento, scala interna in calcestruzzo armato, privo di tramezzi, muri di tamponamento, finiture, infissi, chiusure tecniche ed impianti;
- piano primo sottotetto: eseguito con struttura mista in calcestruzzo armato e muratura portante, copertura in legno con soprastante isolante e manto di tegole, tramezzi in mattoni laterizi, privo di finiture, infissi ed impianti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Sul posto non si sono rilevati elementi che facciano ipotizzare l'esistenza di un terzo occupante e nemmeno sono state fornite informazioni a tale riguardo; pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è nella disponibilità del titolare.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge nr. 302/1998, della dottoressa Giulia Messina Vitranò notaio in Corleone, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore del soggetto esecutato e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio. (Allegato nr. 3 - Visura Registro immobiliare)



In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 25/05/2022, si rilevano le seguenti provenienze formalità:

Al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quota intera di piena proprietà era pervenuta per atto amministrativo del 14.01.1985 del Segretario Comunale di Villagrande Rep. 454 trascritto il 17.01.1985 ai nr. 248/307.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge nr. 302/1998, della dottoressa Giulia Messina Vitranò notaio in Corleone, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione del 02/07/2008, Registro particolare 5658 Registro generale 7853. Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento in rettifica del 06/06/2008 Repertorio 253/2008 emesso da Tribunale Civile Sede Lanusei (Og).

A favore di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Grava su Villagrande Strisaili Foglio 51 particella 247 con unità precedentemente identificata al Foglio 51 particella 7/G.

In rettifica alla formalità del 27/05/2004 nr. 5685/4121 atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili.

2. Iscrizione Nr. 5196/962 del 16/05/2011. IPOTECA LEGALE nascente ad Art. 16 D. Lgs. Nr. 46 del 26/02/1999, Nuova Formulazione del Dpr 602,73 del 03/05/2011. Numero repertorio 864/2011 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A favore di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Capitale € 65.940,33 Totale € 131.880,66

Grava su Villagrande Strisaili Foglio 51 Particella 247.

3. Iscrizione nr. 8397/744 del 13/09/2012. IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 17/09/1992 Numero repertorio 25880 Notaio GIUSEPPE CASTIGLIA Sede Tortolì (Nu)

A favore di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale € 51.645,69 Totale 154.937,07

Grava su Villagrande Strisaili Foglio 51 particella 247 con unità precedentemente identificata da Foglio 51 particella 7/G.

4. Iscrizione Nr. 7713/807 del 23/08/2016. IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA GIUDIZIALE



PER DECRETO INGIUNTIVO del 27/07/1996 Numero di repertorio nr. 51/1996 emesso da Tribunale sede Lanusei (Og)

A favore:

di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*),

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale € 35.432,57 Totale € 56.810,26

Grava su Villagrande Strisaili Foglio 51 particella 247 con unità precedentemente identificata da Foglio 51 particella 7/G.

5. Iscrizione Nr. 7714/808 del 23/08/2016. IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 27/07/1996 Numero di repertorio nr. 52/1996 emesso da Tribunale Sede Lanusei (Og)

A favore:

di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*),

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale € 37.573,04 Totale € 69.205,22

Grava su Villagrande Strisaili Foglio 51 particella 247 con unità precedentemente identificata da Foglio 51 particella 7/G.

6. Trascrizione nr. 2909/2297 del 25/03/2021. Nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/03/2021. Numero repertorio 63 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANUSEI Sede LANUSEI (Og)

A favore di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava su Villagrande Strisaili Foglio 51 particella 247.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno oggetto di pignoramento ricade nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Villagrande Strisaili Zona "C" Lottizzazione S'Accorradorgiu, individuato con il lotto n. 16. (Allegato 4 - Strumento urbanistico) (Allegato 5 - Piano di lottizzazione) (Allegato 6 - Inquadramento aerofoto)

Dal punto di vista paesaggistico il terreno è vincolato dal D.Lgs. nr. 42/2004 art. 143 (Fiumi e torrenti ad alveo inciso).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per l'immobile, censito nel terreno al Catasto Terreni Foglio 51 particella 247 del Comune di Villagrande Strisaili, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione in materia edilizia Prot. 4321 del 31/08/1985. Finalizzata alla realizzazione della recinzione del lotto di terreno nr. 16 della zona di espansione.
- Concessione di Costruzione Pratica n. 641/91 Prot. 2694 finalizzata alla Costruzione di un fabbricato civile in





Villanova Strisaili nella lottizzazione Saccorradorgiu in catasto al Fg. 40 mapp. 3 subalterno g. (Allegato nr. 8)  
Si precisa che per mero errore materiale negli elaborati progettuali e nel titolo abilitativo viene indicato il Foglio 40 anziché il 51, ma la rappresentazione grafica della planimetria catastale e dello sviluppo del lotto presenti in progetto rappresentano l'esattamente il lotto in argomento.

- Concessione di Costruzione "Proroga" Pratica nr. 641/91 Prot. 7959, per la Costruzione di un fabbricato civile in Villanova Strisaili nella lottizzazione Saccorradorgiu in catasto al Fg. 40 mapp. 3 subalterno g.

Anche in quest'ultimo titolo edilizio viene richiamato erroneamente il foglio 40 anziché 51.

In data 11 maggio 2021, lo scrivente coadiuvato all'Ing. Manuel Podda effettuava i sopralluoghi presso il bene sito in via Coghinas sn, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come risulta dal verbale inizio operazioni peritali (Allegato n. 9). In tale occasione si è proceduto ad eseguire misurazioni e pose fotografiche utili per la determinazione dei parametri urbanistici-edilizi e la verifica di rispondenza con gli elaborati allegati ai titoli abilitativi. Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dei progetti autorizzati, si è riscontrato quanto di seguito:

- il piano interrato risulta leggermente più grande di quanto presente negli elaborati progettuali, oltre passando seppur di poco le tolleranze di legge; inoltre si è rilevata un'altezza interna di mt. 2,20 anziché mt. 2,10, tale scostamento è imputabile al fatto che i locali sono ancora allo stato grezzo privi di pavimentazioni e intonaci;

- altresì seppur non accessibile, nel piano interrato è presente un vuoto sanitario ricadente interamente nella superficie di sedime dell'immobile, di tale locale si è avuta contezza per la presenza di bocche di lupo;

- al piano terra sono presenti alcune differenze dimensionale sul perimetro del fabbricato, rientranti comunque nelle tolleranze di legge; all'interno si sono riscontrate lievi difformità; le altezze interne rilevate sono superiori di cm 10, tale scostamento è imputabile al fatto che i locali sono ancora allo stato grezzo privi di pavimentazioni e intonaci;

- al piano primo è presente un sottotetto accessibile avente le falde di copertura con pendenza del 50% circa, anziché del 35%; non solo, si è accertato che il punto di intersezione dell'estradosso della tamponatura del sottotetto e l'intradosso del solaio di copertura risulta più alto di circa 40 cm; tali modifiche comportano un sensibile incremento volumetrico non autorizzato.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 45.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, ed eventuali opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Via Coghinas s.n.  
 Il terreno oggetto di pignoramento è ubicato a Villagrande Strisaili nella frazione di Villanova Strisaili in via Coghinas, sn, avente superficie mq 600, in posizione periferica rispetto al centro abitato e dista circa mt. 100 dalla via Flumendosa, tratto stradale, quest'ultimo, di collegamento tra la Ex SS 389 e la SS 389 Var, il terreno ricade nel Piano di Fabbricazione di Villagrande Strisaili in Zona C, Lottizzazione S'Accorradorgiu. Il lotto risulta pianeggiante e su di esso è presente un edificio in corso di costruzione. Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione di Costruzione nr. 641 del 1991, attorno allo stesso sui quattro lati è presente una corte. Allo stato attuale il fabbricato si presenta allo stato di rustico, con le sole strutture portanti verticali, orizzontali e di copertura, componendosi di un piano interrato e due fuori terra. Nelle previsioni progettuali il piano interrato è destinato a garage, cantina e legnaia, il piano terra ad abitazione e il sottotetto a locale tecnico. Il terreno si trova in una zona a uso residenziale dove non sono presenti negozi, uffici o attività produttive.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 247, Qualità Pascolo Valore di stima del bene: € 112.983,75  
 La stima del terreno e del soprastante fabbricato è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad aver condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedasi visura Allegato n. 10), secondo semestre dell'anno 2021, per immobili posti in Villagrande Strisaili, Fascia/zona: Villanova, per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo è di: minimo €/mq 650,00 – max €/mq 750,00. Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tenuto conto che l'unità immobiliare è in corso di costruzione, necessitando di tutte le opere di completamento, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione, il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 375,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile Villagrande Strisaili (NU) - Via Coghinas s.n.	301,29 mq	375,00 €/mq	€ 112.983,75	100,00%	€ 112.983,75
Valore di stima:					€ 112.983,75

Per quanto su esposto consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto dei costi di sanatoria, quantificati in € 45.000,00, salvo elementi sottaciuti al sottoscritto, è di:

**€ 67.983,75**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanusei, li 31/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cabiddu Paolo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Via Coghinas s.n.  
Il terreno oggetto di pignoramento è ubicato a Villagrande Strisaili nella frazione di Villanova Strisaili in via Coghinas, sn, avente superficie mq 600, in posizione periferica rispetto al centro abitato e dista circa mt. 100 dalla via Flumendosa, tratto stradale, quest'ultimo, di collegamento tra la Ex SS 389 e la SS 389 Var, il terreno ricade nel Piano di Fabbricazione di Villagrande Strisaili in Zona C, Lottizzazione S'Accorradorgiu. Il lotto risulta pianeggiante e su di esso è presente un edificio in corso di costruzione. Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione di Costruzione nr. 641 del 1991, attorno allo stesso sui quattro lati è presente una corte. Allo stato attuale il fabbricato si presenta allo stato di rustico, con le sole strutture portanti verticali, orizzontali e di copertura, componendosi di un piano interrato e due fuori terra. Nelle previsioni progettuali il piano interrato è destinato a garage, cantina e legnaia, il piano terra ad abitazione e il sottotetto a locale tecnico. Il terreno si trova in una zona a uso residenziale dove non sono presenti negozi, uffici o attività produttive. Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 247, Qualità Pascolo  
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di pignoramento ricade nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Villagrande Strisaili Zona "C" Lottizzazione S'Accorradorgiu, individuato con il lotto n. 16. (Allegato 4 - Strumento urbanistico) (Allegato 5 - Piano di lottizzazione) (Allegato 6 - Inquadramento aerofoto) Dal punto di vista paesaggistico il terreno è vincolato dal D.Lgs. nr. 42/2004 art. 143 (Fiumi e torrenti ad alveo inciso).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villagrande Strisaili (NU) - Via Coghinas s.n.		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 247, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	301,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno ed il fabbricato sono in completo stato di abbandono, la struttura reggente l'edificio in calcestruzzo armato e muratura portante laterizia presentano un avanzato stato di degrado, i solai intermedi si trovano in mediocri condizioni in quanto si è riscontrata la rottura di svariate pignatte di alleggerimento.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno oggetto di pignoramento è ubicato a Villagrande Strisaili nella frazione di Villanova Strisaili in via Coghinas, sn, avente superficie mq 600, in posizione periferica rispetto al centro abitato e dista circa mt. 100 dalla via Flumendosa, tratto stradale, quest'ultimo, di collegamento tra la Ex SS 389 e la SS 389 Var, il terreno ricade nel Piano di Fabbricazione di Villagrande Strisaili in Zona C, Lottizzazione S'Accorradorgiu. Il lotto risulta pianeggiante e su di esso è presente un edificio in corso di costruzione. Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione di Costruzione nr. 641 del 1991, attorno allo stesso sui quattro lati è presente una corte. Allo stato attuale il fabbricato si presenta allo stato di rustico, con le sole strutture portanti verticali, orizzontali e di copertura, componendosi di un piano interrato e due fuori terra. Nelle previsioni progettuali il piano interrato è destinato a garage, cantina e legnaia, il piano terra ad abitazione e il sottotetto a locale tecnico. Il terreno si trova in una zona a uso residenziale dove non sono presenti negozi, uffici o attività produttive.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

