



STUDIO TECNICO PERITALE

ZICCA Geom. Roddy, Via Maria Grazia Deledda n° 13, 08040 ELINI (OG), Tel.+39 0782 349012 Fax.+39 0782 349012 Cell. 329 3517147

E-Mail [studiozicca@gmail.com](mailto:studiozicca@gmail.com) Pec [rodzy.zicca@geopec.it](mailto:rodzy.zicca@geopec.it) P. I. 00920350915, C.F. ZCCRDY68B09D395Y.

## TRIBUNALE DI LANUSEI

### UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

**TRIBUNALE DI LANUSEI**

**ES. IMM. Sub RGE 11/2012**

**Avviata da BANCO DI SARDEGNA SPA**

**contro omissis**

**G.E. : Dr. Nicola Caschili**

**Stimatore: C.T.U. Zicca geom. Roddy**

- **Introduzione**

Con ordinanza in data 27/02/2013, il G.E. Dott. Nicola Caschili nominava stimatore il sottoscritto Geom. Roddy Zicca con Studio in Elini, in via Grazia Deledda n. 13/b, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Nuoro al n. 855, e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo a comparire all'Udienza del 21/03/2013 alle ore 9.00, per il conferimento dell'incarico.

Alla data ed ora stabilita, il sottoscritto presentatosi puntualmente avanti all'Ill.mo Sig. Giudice, accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

## - QUESITI DEL GIUDICE -

- **Elenco quesiti**

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

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale** ( ove non risultante dalla documentazione in atti), segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche (anche costruttive) interne ed esterne, dimensioni (superficie calpestabile in mq. e numero di vani), confini e dati catastali attuali, accessi, eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi), 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

4) **proceda**, ove necessario e solo dopo **previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; 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 del certificato 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 modifiche), verificando l'eventuale avvenuta presentazione **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 dell'eventuale concessione/permesso di sanatoria, ovvero indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; dica infine se l'immobile **è in possesso del certificato energetico** e, in caso positivo, ne indichi il livello.

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in questo caso alla loro formazione, procedendo solo **previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei relativi nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui abbia formato più lotti, rediga in fascicoletti separati una relazione di stima per ciascuno di essi;

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

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, alla data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; indichi inoltre l'ammontare del deposito cauzionale, ove previsto in contratto;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

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

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

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 la relazione di stima dovrà essere redatta per iscritto nonché due cd rom contenenti: la relazione di stima (in, file denominato "perizia", preferibilmente in formato Pdf o, comunque, in formato word); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word); almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti files denominati "interno1", "interno2", "esterno1", "esterno2", ecc., ciascuna in formato jpg e di dimensione massima di 150 Kb);

**b. invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 osservazione al proprio elaborato;

**c. ALLEGHI attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;**

**d. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita il proprio elaborato peritale, completo 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 (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g. formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

### AUTORIZZA

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

- ad estrarre copia degli atti della procedura e ad accedere e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione od affitto registrati.
- a procedere all'espletamento di tutte le pratiche catastali necessarie al fine della predisposizione dei lotti ed, in particolare , frazionamento ed accatastamento di immobili.

### DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione, forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

### ORDINA

al debitore, quale custode ex legge 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 della Forza Pubblica** al fine di effettuare il sopralluogo all'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonché a richiedere l'intervento di un fabbro od altro artigiano per avere accesso all'immobile pignorato.

### ASSEGNA

all'esperto l'acconto di €.500,00, che pone provvisoriamente a carico quale spesa rimborsabile in pre deduzione ex art. 2770 c.c. del creditore pignorante.

- **Operazioni peritali**

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dal Giudice, previa avviso a tutte le parti interessate

(tramite invio di raccomandate A.R.), mi sono recato il giorno **Martedì 9 Aprile 2013, alle ore 14.30,**

nell'immobile sito in Ilbono, identificati con i seguenti dati catastali:

**N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);**

**N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);**

**N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

per poi proseguire nella stessa giornata presso gli immobili siti in Tortolì identificati con i seguenti dati catastali

**N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

**N.c.e.u. al Foglio 10 particella ex 179 (ora 2828), sub 23, (Negozio);**

al fine di esperire le operazioni peritali.

- **Sopralluogo**

Nella giornata di sopralluogo di inizio operazioni peritali era presente l'esecutato il Sig. **omissis**, in rappresentanza della **omissis**, il quale mi dichiarava che è impossibilitato a farmi accedere nei seguenti immobili:

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

In quanto lo stesso esecutato mi ha dichiarato:

che tali immobili non sono più di sua proprietà e che tali immobili sono occupati attualmente da certo Sig. **omissis**, l'esecutato dichiara inoltre di averli venduti da oltre 10 anni con scrittura privata di compravendita.

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio);**

In quanto lo stesso esecutato mi ha dichiarato:

che tale immobile è ad uso Bar ed è attualmente dato in affitto e di non possedere le chiavi per potermi far accedere.

Il sottoscritto ha potuto constatare che attualmente i locali sono chiusi al pubblico e non sono in uso.

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);**

In quanto lo stesso esecutato mi ha dichiarato:

che tale immobile non è di sua proprietà, ed è occupato attualmente dalla sorella Sig.ra **omissis**.

L'esecutato dichiara inoltre che anche se risulta cointestatario dell'immobile per la quota di 2/27, quest'ultima di non averla mai posseduta.

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

In quanto lo stesso esecutato mi ha dichiarato:

che tale immobili non sono mai stati di sua proprietà, dichiara inoltre di non sapere nemmeno dove si trovano detti terreni e che anche se risulta cointestatario per ciascun terreno per la quota di 2/27, quest'ultima di non averla mai posseduta.

- **istanza del CTU, per impedimento accesso ai luoghi**

In data 02/05/2013 il sottoscritto CTU inviava al Sig. Giudice **istanza per impedimento accesso ai luoghi.**

In data 4/04/2013 ricevevo comunicazione dal **Curatore nominato Dott. Paolo Meloni, per eseguire l'accesso ai luoghi oggetto del pignoramento** al fine di esperire le operazioni peritali.

- **2° Sopralluogo**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

Nel sopralluogo in data 4/04/2013 venivo accompagnato dal curatore Dott. Paolo Meloni e dal Cancelliere del Tribunale di Lanusei Dott.sa Bruna Sanna era presente il Sig. **omissis**, nella qualità di occupante.

Durante il sopralluogo effettuavo le misurazioni, i rilievi e le fotografie dei luoghi.

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella ex 179, 2828 sub 23, (Negozio);**

Nel sopralluogo venivo accompagnato dal curatore Dott. Paolo Meloni.

Durante il sopralluogo effettuavo le misurazioni, i rilievi e le fotografie dei luoghi.

## - RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE -

### QUESITO n. 1

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

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale** ( ove non risultante dalla documentazione in atti), segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

- Sulla base dei controlli eseguiti dallo scrivente emerge in atti, la presenza della **relazione notarile**, del 13 gennaio 2013, a firma del Dott. Lamberto Corda, Notaio.

Detto documento certifica, tutte le **Trascrizioni ed Iscrizioni** avvenute dalla ditta debitrice per gli immobili oggetto di stima.

---Sono oggetto di stima

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella ex 179, 2828 sub 23, (Negozio);**

Gli immobili risultano pignorati per la **quota di 100/100**, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, ed addizioni, quote comuni e condominiali.

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

Gli immobili risultano pignorati per la **quota di 2/27**, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, ed addizioni, quote comuni e condominiali.

---Pregiudizievoli

- Dalle ispezioni ipotecarie, eseguite dal sottoscritto in data 14/05/2014, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Nuoro, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Archivio catastale ed il catasto fabbricati, vista la situazione degli atti informatizzati, viste le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, ed eseguiti ulteriori accertamenti, lo scrivente precisa che i riferimenti catastali **sono coerenti** con i riferimenti riportati nel verbale di pignoramento.

Ispezione Numero: **T 52800** del: **14/05/2014** Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Codice fiscale: **00769210915** Richiedente: **ZCCRDY68B09D395Y**

Motivazione: **ESSECUZIONE IMMOBILIARE**

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2006 - Registro Particolare 7997 Registro Generale 11578

Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA Repertorio 20393 del 25/10/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORTOLI' (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2007 - Registro Particolare 3818 Registro Generale 5654

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 85153/12021 del 04/05/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORTOLI' (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2007 - Registro Particolare 6704 Registro Generale 9984

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 85439/12214 del 06/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORTOLI' (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

4) ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2011 - Registro Particolare 219 Registro Generale 1327

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 18/01/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TORTOLI' (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2012 - Registro Particolare 2850 Registro Generale 3456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 85 del 16/03/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TORTOLI' (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

\* I risultati dell'ispezione Ipotecaria si allegano per intero alla fine della presente relazione.

---Osservazioni preliminari

- Dall'esame di tutta la documentazione relativa alla procedura si segnala quanto segue:

Nella verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., non risultano altri documenti mancanti o inidonei.

- **Acquisizione documenti per la corretta identificazione del bene, mappe censuarie etc....**

- Nella giornata del 09/04/2013, presso Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Nuoro, archivio catastale, il sottoscritto acquisiva la seguente documentazione che viene allegata in originale alla presente:

- Estratti di mappa in originale dei beni oggetto del pignoramento;
- Planimetria elenco dei subalterni;
- Visure storiche per terreni e per immobili, dei beni oggetto del pignoramento;

\* I risultati dell'ispezione Catastale si allegano per intero alla fine della presente relazione.

## **QUESITO n. 2**

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche (anche costruttive) interne ed esterne, dimensioni (superficie calpestabile in mq. e numero di vani), confini e dati catastali attuali, accessi, eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi), accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.);

### **---Descrizione generale del contesto territoriale**

#### **Il Comune di Tortolì;**

La cittadina è situata nella costa centro-orientale della Sardegna, con Lanusei, che è il capoluogo della provincia dell'Ogliastra. Confina a nord con Girasole e Lotzorai, a ovest con Villagrande Strisaili, Elini e Ilbono, a sud con Bari Sardo.

Il territorio si estende per circa 40 km quadrati di pianura fertilissima creata dai depositi alluvionali del Rio Foddeddu e del rio Sa Teula, che terminano la loro corsa rispettivamente: il primo negli stagni di Orri ed il secondo nel grande stagno di Tortolì.

Le colline che delimitano ad ovest il territorio comunale sono già nei confini del Comune di Villagrande, di Arzana, di Elini e di Ilbono, appartengono a Tortolì solo la collina di Monte Attu ed un piccolo appezzamento sulla montagna fronte all'Istituto Agrario denominato "is terras de sa idda".

Una particolarità geologica è costituita dalla presenza di una cresta di porfido rosso che dal promontorio di Capo Bellavista corre parallelo alla costa Tortoliese per terminare in mare nella bellissima spiaggia di Cea, è lo stesso filone che ha creato anche la meraviglia del Piazzale Scogli Rossi di Arbatax.

In base ai dati del censimento 2001 nel Comune di Tortolì sono stati rilevati 9.973 abitanti residenti, dei quali 7.428 abitanti (pari al 74%) nel centro urbano di Tortolì. Altra località abitata del territorio comunale è Arbatax con 2.202 abitanti, mentre la restante popolazione sparsa ammonta a 343 unità

Il suo porto è situato ad Arbatax, con l'aeroporto (Tortolì-Arbatax), che permettono i collegamenti tra l'Ogliastra ed il resto della penisola.

## **Il Comune di Ilbono;**

La cittadina è posta a m. 450 s.l.m. è situata tra Lanusei e Tortolì, ai piedi delle ultime propaggini del Gennargentu.

Conta 2 250 abitanti circa, distribuiti in 890 famiglie.

Caratteristico dal punto di vista storico-architettonico, Ilbono è immerso in una vegetazione ricca di vigneti ed uliveti.

Il paese possiede un interessante centro storico, sviluppatosi intorno all'antichissima piazza di "Funtana de Idda", verso la quale convergono ancora oggi tutte le strade.

Durante l'età medievale Ilbono fece parte prima del Regno di Calari e dal 1258 del Regno di Gallura. Dopo un breve periodo come possedimento oltremarino del Comune di Pisa (1288-1324), entrò a far parte del Regno catalano-aragonese.

Il centro urbano è oggi attraversato dalla S.S. 198, che collega Lanusei con Tortolì e dalla strada Provinciale n. 23 che collega Ilbono con Arzana e poi con Nuoro.

---Beni oggetto dell'esecuzione nel comune di Tortolì

### **1) ABITAZIONE**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

Ubicati lungo la via principale per raggiungere l'abitato e il porto di Arbatax, nella prima periferia del centro urbano, all'esterno della parte storica della cittadina, in un complesso immobiliare realizzato alla fine degli anni 90.

Il complesso comprendente una corte esclusiva comune, e n.35 subalterni tra appartamenti, posti auto, pertinenze e spazi comuni.

I beni oggetto dell'esecuzione sono identificati al N.C.T.U., nel seguente modo:

**Catasto Urbano: al Foglio 5 particella 2371, sub 7, Categoria A/3, Classe 7, Vani 4, Rendita € 216,91, VIALE ARBATAX piano: 1; COSTITUZIONE del 02/10/1998 n . D01281 .1/1998 in atti dal 02/10/1998;**  
**Catasto Urbano: al Foglio 5 particella 2371, sub 27, Categoria C/6, Classe 3, 10 mq, Rendita € 20,66, VIALE ARBATAX piano: T; VARIAZIONE del 01/03/1999 n . D00360 .1/1999 in atti dal 01/03/1999**  
**UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI.**

**Intestazione: omissis**

## 2) LOCALE COMMERCIALE

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella ex 179, 2828 sub 23, (Negozio);**

- I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati in pieno centro urbano, all'interno della parte storica originaria del comune di Tortolì, nella parte bassa in un complesso immobiliare commerciale di recente ristrutturazione.

Il complesso comprendente diverse attività commerciali, una corte esclusiva comune, pertinenze e spazi comuni.

I beni oggetto dell'esecuzione sono identificati al N.C.T.U., nel seguente modo:

**Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 2828, sub 23, Categoria C/1, Classe 4, 153 mq, Rendita € 2.710,31, VIA UMBERTO SABA SNC piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 n . 10669 .1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo n . NU0134056).**

**Intestazione: omissis**

---Beni oggetto dell'esecuzione nel comune di Ilbono

## 3) ABITAZIONE

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);**

Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato nella parte storica del centro urbano, nella via Principessa Iolanda, in un piccolo edificio ad uso abitativo ristrutturato nei primi anni 70.

Il bene oggetto dell'esecuzione è identificati al N.C.T.U., nel seguente modo:

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);**

**3) TERRENI**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

**Intestazione: omissis**

I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati nell'agro del comune di Ilbono, trattasi prevalentemente di piccoli appezzamenti di terreno ad uso agricolo.

Il bene oggetto dell'esecuzione è identificati al N.C.T.U., nel seguente modo:

**Catasto terreni: al Foglio 23 particella 51, Seminativo, Classe 3, are 33 centiare 80, Redito Domenicale € 2,97, Reddito Agrario 3,32;**

**Impianto meccanografico del 04/06/1985.**

**Catasto terreni: al Foglio 6 particella 310, Pascolo, Classe 1, are 25 centiare 35, Redito Domenicale € 3,27, Reddito Agrario 2,49;**

**Impianto meccanografico del 04/06/1985.**

**Catasto terreni: al Foglio 6 particella 312, Orto irriguo, Classe 2, are 03 centiare 85, Redito Domenicale € 4,77, Reddito Agrario 2,09;**

**Impianto meccanografico del 04/06/1985.**

**Catasto terreni: al Foglio 23 particella 42, Seminativo, Classe 3, are 14 centiare 40, Redito Domenicale € 1,26, Reddito Agrario 1,41;**

**Impianto meccanografico del 04/06/1985.**

**Catasto terreni: al Foglio 6 particella 424, Seminativo, Classe 3, are 17 centiare 85, Redito Domenicale € 1,57, Reddito Agrario 1,75;**

**Catasto terreni: al Foglio 27 particella 55, Pascolo/Pascolo Arb., Classe 2/1, ha 1 are 50 centiare 85, Redito Domenicale € 11,48, Reddito Agrario 11,73;**

---LE UNITA' ABITATIVE

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

Trattasi di un APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE posto al piano primo, e di UN POSTO AUTO scoperto al piano terra.

Risulta un abitazione di civile abitazione, ultimata nei primi anni 2000.

Si accede per il tramite una scala esterna, posto sul lato a valle del complesso immobiliare e per il tramite di un androne comune interno.

L'abitazione è composta nel seguente modo:

Ingresso, soggiorno, cucina, di mq 16.96, bagno di mq 3.91, due camere da letto di mq 9.60 e mq 10.85, soppalco di mq 10.00, veranda di mq 9.14 e verandina di mq 3.22, il tutto per una superficie utile abitabile pari a **mq 63.68**.

L'altezza del piano abitabile è pari a ml 2.80.

---Descrizione caratteristiche costruttive abitazione al sub 7.

- L'edificio in generale è di pregevole fattura architettonica. E' stato realizzato con fondazioni in calcestruzzo armato del tipo contiguo per il sostegno delle murature portanti e delle murature perimetrali, nonché per i setti divisorii portanti, questi, entrambi realizzati in muratura portante di mattoni forati di laterizio da cm 25, legati con cemento, e successivamente isolati internamente ed intonacati in entrambi i lati per uno spessore complessivo finito di cm 30 circa.

I solai di copertura e quelli piani risultano del tipo "soletta mista" (travetti precompressi di calcestruzzo, pignatte di laterizio, con getto di caldana superiore in cls, per uno spessore complessivo finito di cm 20 circa).

Gli elementi di finitura rientrano negli "standard" qualitativamente alti di costruzione, il tutto risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli intonaci risultano esternamente del tipo "civile" (in malta bastarda di calce), internamente rasati

con calce, finiti e tinteggiati.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica e/o di gres ceramico, del tipo commerciale, negli androni di ingresso e nel vano scala comune, sono del tipo in cotto.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri isolanti, le persiane sono in legno, le porte interne in legno tamburato, i cancelli comuni d'ingresso in ferro lavorato, con apertura elettrica.

I bagni sono finiti in tutte le parti e dotati di accessori di tipo commerciale "standard".

Gli impianti tecnologici risultano adeguati ai locali ed al loro utilizzo.

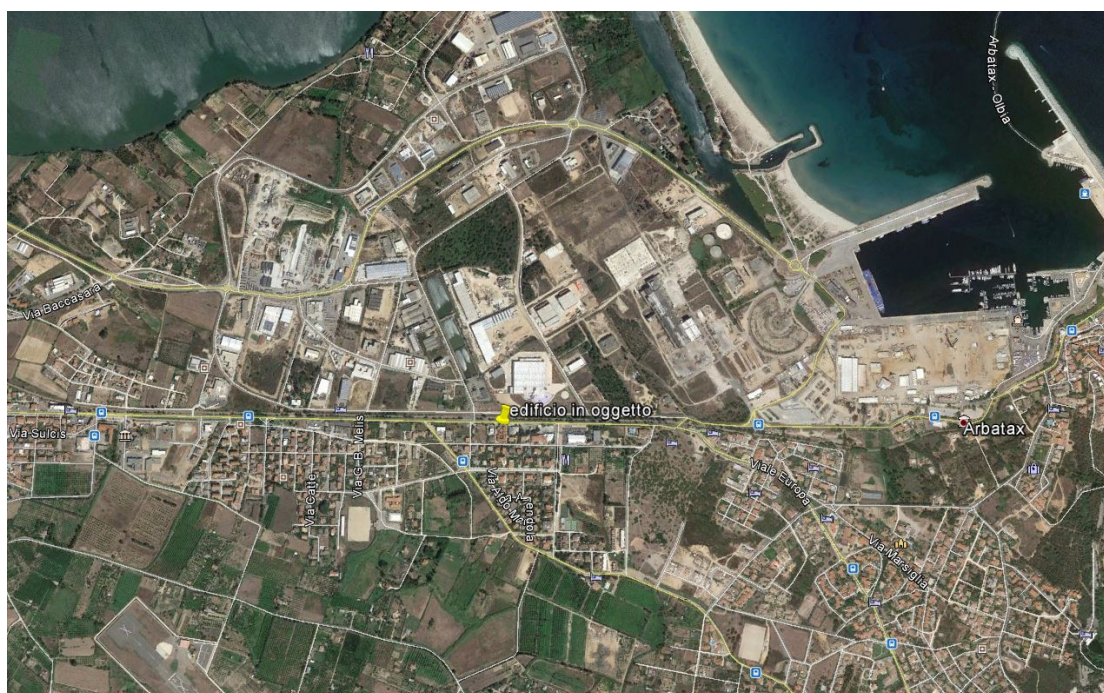
L'impianto elettrico (costituito da punti luce e prese), risulta sufficiente e del tipo conforme alle norme vigenti.

Risulta a norme anche l'impianto idrico e di scarico.

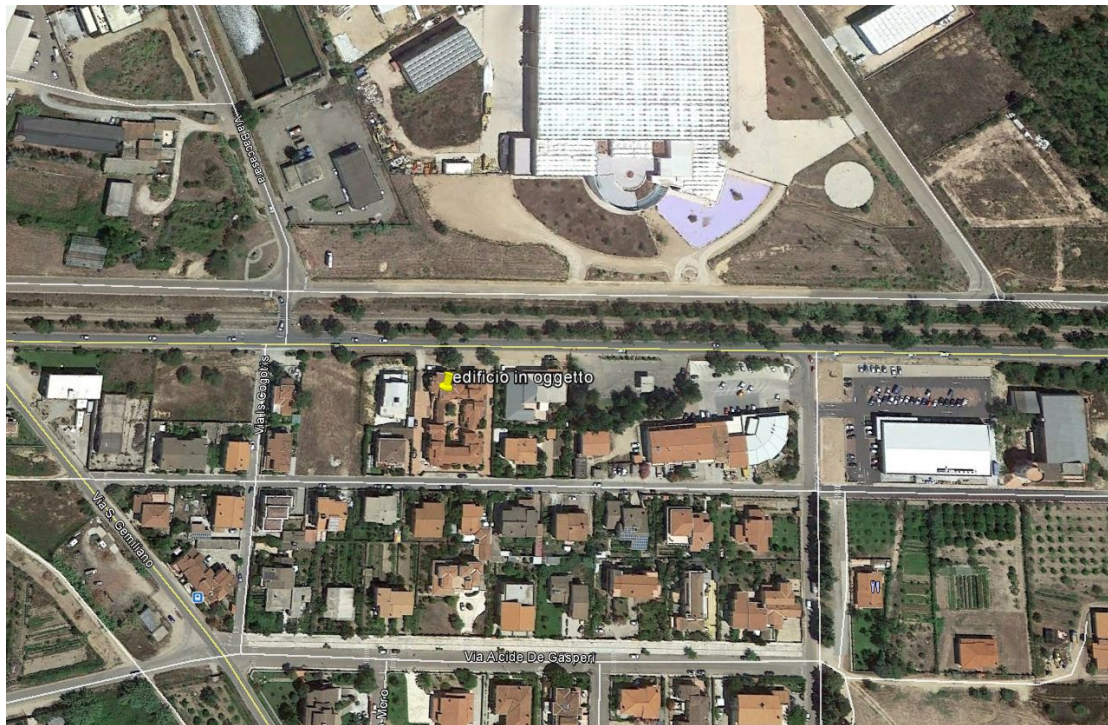
L'edificio risulta finito in ogni parte.

Le condizioni statiche dell'edificio risultano ottime.

La documentazione fotografica allegata dell'immobile, potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione.



*Vista aerea dell'immobile.*



*Vista aerea dell'immobile.*



*Vista esterna dell'immobile.*

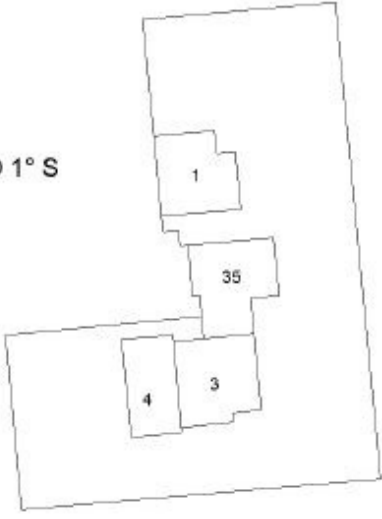


*Viste esterna dell'immobile*



*Viste interne abitazione*

Data: 02/05/2013 - n. T315670 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Nuoro |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Compilato da:<br>Manca Francesco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Nuoro N. 331                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Protocollo n. NU0150072 del 11/06/2007<br>Tipo Mappale n. del                          |  |
| Comune di Tortoli'<br>Sezione: Foglio: 5 Particella: 2371                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500                                     |  |
| <p>PIANO 1° S</p>  <p>PIANO TERRA</p>  <p>PIANO PRIMO</p>  <p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 02/05/2013 - n. T315670 - Richiedente: Telematico<br/>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile</p> |  |                                                                                        |  |

*Dimostrazione dei subalterni dell'immobile*

**-Riepilogo superfici**

superfici abitabili mq 63.68;

superfici non abitabili (posto auto) mq 17.00;

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);**

Trattasi di una quota pari a 2/27 di un FABBRICATO RURALE adibito a CIVILE ABITAZIONE in tre piani (terra, primo, e mansarda), ubicata tra la via Iolanda e la via Crispi.

L'ingresso è sul fronte della via Principessa Iolanda, una scala interna collega i tre piani

L'abitazione è composta nel seguente modo:

Ingresso vano scala, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto ripostiglio, cantina e veranda il tutto per una superficie utile abitabile pari a **mq 123.00** e non abitabile pari a **mq 61.00 circa**.

L'altezza del piano abitabile è pari a ml 2.70.

---Descrizione caratteristiche costruttive abitazione.

L'edificio risulta realizzato nella seconda metà del 1900, ma parzialmente ristrutturato di recente, con la costruzione/ricostruzione, ed il parziale adeguamento abitativo interno.

E' composto da un unico corpo di fabbrica, con al piano strada ad uso cantina, la forma è con pianta quasi rettangolare, con due lati in aderenza con altro edificio adiacente.

L'unità immobiliare interna, è composta da un'unica abitazione dal piano primo ai piani superiori.

L'edificio nel complesso, è ben tenuto anche se necessita ancora di diversi interventi edilizi di adeguamento abitativo e di completamento sia esterno che interno, nonché di opere generali di manutenzione.

I prospetti esterni risultano nell'insieme finiti, sono stati eseguiti nel tempo alcuni interventi di tipo restaurativo, con l'inserimento di alcuni nuovi elementi di tipo "degradante", non adatti al contesto storico in cui è inserito l'edificio.

La copertura totale è di mq 85 circa.

I muri perimetrali e quelli centrali portanti sono spessi, realizzati parzialmente in pietra locale

murata poi intonacata con calce.

Gli spessori variano da cm 50 del piano terra e primo, fino a cm 30 del piano secondo.

I muri perimetrali portanti e le strutture portanti generali, risultano in buone condizioni strutturali.

I solai intermedi sono realizzati in cls.

Il tetto di copertura è in misto cls armato, travi precomprese di cls con pignatte di pomi-cemento.

Le finiture interne sono quelle tipo commerciali attuali, nel complesso ancora da ultimare in parte.

Gli infissi esterni sono in legno.

E' presente in loco sia l'energia elettrica, sia l'allaccio idrico e di scarico, gli impianti esistenti in generale risultano in buone condizioni e soddisfano le esigenze abitative.

La documentazione fotografica allegata dell'immobile, potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione.



*Vista aerea abitazione*



*Viste abitazione*

**-Riepilogo superfici**

superfici abitabili mq 123.61;

superfici non abitabili (cantine) mq 61.00;

### ---LE UNITA' COMMERCIALI

#### **COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella ex 179 ora 2828, sub 23, (Negozio);**

Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE ad uso bar, posto al piano soppalcato con ingresso dalla galleria al piano terra che dà alla via Umberto I, esiste anche un ingresso secondario dalla via Tempio.

Risulta un locale commerciale recentemente ristrutturato ed ultimato (nell'anno 2005/6).

La suddivisione degli ambienti è nel seguente modo:

Ingresso comune galleria, bar mq 19.40, retro bar mq 16.90 wc personale mq 2.80, wc donne e disabili mq 6.80, vuoto per impianti mq 44.80 (comune), disimpegno mq 11.50, vuoto per impianti mq 6.30, vano ascensore comune e vani scala, soppalco bar mq 90.95.

Il tutto per una superficie utile del subalterno pari a **mq 153.00**.

L'altezza del piano abitabile è pari a ml 3.00.

#### ---Descrizione caratteristiche costruttive locale commerciale.

- L'edificio è stato realizzato con fondazioni in calcestruzzo armato del tipo contiguo per il sostegno delle murature portanti e delle murature perimetrali nonché per i setti divisorii portanti, questi, entrambi realizzati in muratura portante di mattoni forati di laterizio da cm 25, legati con cemento, e successivamente isolati internamente ed intonacati in entrambi i lati per uno spessore complessivo finito di cm 30 circa.

I solai di copertura e quelli piani risultano del tipo "soletta mista" (travetti precompressi di calcestruzzo, pignatte di laterizio, con getto di caldana superiore in cls, per uno spessore complessivo finito di cm 20 circa).

Gli elementi di finitura rientrano negli "standard" di costruzione, tutto risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli intonaci risultano esternamente del tipo "civile" (in malta bastarda di calce), internamente rasati con calce e finiti tinteggiati.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica e/o di gres ceramico, del tipo commerciale, negli androni di ingresso e nel vano scala comune, del tipo in cotto.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri isolanti, le persiane sono in legno, le porte interne in legno tamburato, i cancelli comuni d'ingresso in ferro con apertura elettrica.

I bagni sono finiti in tutte le parti e dotati di accessori di tipo commerciale "standard".

Gli impianti tecnologici risultano adeguati ai locali ed al loro utilizzo.

L'impianto elettrico (costituito da punti luce e prese), risulta sufficiente è del tipo conforme alle norme vigenti.

Risulta a norme anche l'impianto idrico e di scarico.

L'edificio risulta finito in ogni parte.

Le condizioni statiche dell'edificio risultano ottime.

La documentazione fotografica allegata dell'immobile, potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione.







*Viste ingresso dalla Via Tempio*



*Viste interne*

Data: 14/05/2014 - n. T182664 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO                                                                  |  | Agenzia del Territorio<br>CATASTO FABBRICATI<br>Ufficio Provinciale di<br>Nuoro |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| Compilato da:<br>Tegas Michele<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Nuoro N. 1146 |  | Protocollo n. NU0103569 del 14/04/2011<br>Tipo Mappale n. del                   |  |
| Comune di Tortoli'<br>Sezione: Foglio: 10 Particella: 2828                              |  | Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200                              |  |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2014 - Comune di TORTOLI (A355) - < Foglio: 10 - Particella: 2828 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 14/05/2014 - n. T182664 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

*Dimostrazione dei subalterni dell'immobile*

### **-Riepilogo superfici**

superfici abitabili mq 153.00;

quote comuni al subalterno;

--- I TERRENI AGRICOLI

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati nell'agro del comune di Ilbono.

Trattasi prevalentemente di piccoli appezzamenti di terreno ad uso agricolo.

Sono stati pignorati per la quota di due/ ventisettesimi.

### **-Riepilogo superfici**

Foglio 23 particella 51, mq 3380 (2/27= mq 250.37);

Foglio 6 particella 310, mq 2535 (2/27= mq 187.77);

Foglio 6 particella 312, mq 385 (2/27= mq 28.51);

Foglio 23 particella 42, mq 1440 (2/27= mq 106.66);

Foglio 6 particella 424, mq 1785 (2/27= mq 132.22);

Foglio 27 particella 55, mq 15085 (2/27= mq 1117.40);

### **QUESITO n. 3**

- **Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ...**

- Come già detto nel paragrafo precedente, la descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel verbale di pignoramento, i dati indicati in pignoramento, **identificano correttamente** gli immobili pignorati.

#### QUESITO n. 4

- Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto ...

- Il sottoscritto dichiara che **non sono necessarie** delle variazioni **per l'aggiornamento del catasto urbano**, in quanto il compendio pignorato è correttamente identificato e rappresentato.

#### QUESITO n. 5

- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ...

- In data 29.10.2013, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Tortoli, previa richiesta scritta, visionavo l'intera documentazione autorizzativa riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione ricadenti nel comune di Tortoli, nella stessa giornata visionavo l'intera documentazione autorizzativa presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Ilbono, per gli immobili pignorati ricadenti nel comune di Ilbono.

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);

Come si evince dal certificato **di destinazione urbanistica** gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare ricadono nel P.R.G del comune di Tortoli nel seguente modo:

- **Zona "B" zona omogenea B completamente** del vigente Strumento Urbanistico Comunale.

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio);

Come si evince dal certificato **di destinazione urbanistica** gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare ricadono nel P.R.G del comune di Tortoli nel seguente modo:

- **Zona "A" A26 zona omogenea A centro storico** del vigente Strumento Urbanistico Comunale.

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);

Come si evince dal certificato **di destinazione urbanistica** gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare ricadono nel P.R.G del comune di Ilbono nel seguente modo:

- **Zona "A" centro storico** del vigente Strumento Urbanistico Comunale.

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

Come si evince dal certificato **di destinazione urbanistica** gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare ricadono nel P.R.G del comune di Ilbono nel seguente modo:

**- Zona "E" Agricola** del vigente Strumento Urbanistico Comunale.

## **QUESITO n. 6**

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno del certificato 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 modifiche), verificando l'eventuale avvenuta presentazione **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 dell'eventuale concessione/permesso di sanatoria, ovvero indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; dica infine se l'immobile **è in possesso del certificato energetico** e, in caso positivo, ne indichi il livello.

Dalla verifica in data 29.10.2013, eseguita presso gli uffici tecnici comunali si evince

quanto segue:

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

- Gli immobili risultano completati con Concessione Edilizia n. 81 del 24.01.2000, di cui alla Pratica Edilizia n. 3410/3 rilasciato alla omissis

**- La costruzione è da ritenersi REGOLARE sotto il profilo edilizio.**

- Dalla verifica nei registri comunali e nel Sistema di Archivio Informatizzato del comune di Tortolì, **non risulta mai richiesto e/o rilasciato** il "CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'", pertanto l'immobile al momento **né risulta sprovvisto.**

Dalla verifica con il proprietario, **non risulta che sia mai stato richiesto e/o rilasciato** il “CERTIFICATO ENEGETICO”, pertanto l'immobile al momento **né risultano sprovvisto.**

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio);

- l'immobile risulta completato con Concessione Edilizia n. 103 del 27.09.2004, di cui alla Pratica Edilizia n. 612/2 e pratica n. 133.1/SU rilasciato alla Società omissis

- **La costruzione è da ritenersi REGOLARE sotto il profilo edilizio.**

- Dalla verifica nei registri comunali e nel Sistema di Archivio Informatizzato del comune di Tortolì, **risulta rilasciato** il “CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'”, pertanto l'immobile al momento **né è provvisto.**

#### **AUTORIZZAZIONE AGIBILITA' N. 103/2006**

Dalla verifica con il proprietario, **non risulta che sia mai stato richiesto e/o rilasciato** il “CERTIFICATO ENEGETICO”, pertanto l'immobile al momento **né risultano sprovvisto.**

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 (Fabbricato rurale 2/27);

- **l'immobile risulta costruito e completato prima del 1960** ed il fabbricato risulta realizzato in assenza di Concessione Edilizia, in quanto il Comune di Ilbono era ancora privo di strumento urbanistico attuativo, pertanto **la costruzione è da ritenersi regolare.**

- Dalla verifica nei registri comunali e nel Sistema di Archivio Informatizzato del comune di Ilbono, non **risulta mai rilasciato** il “CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'”, pertanto l'immobile al momento **né è sprovvisto.**

Dalla verifica con il proprietario, **non risulta che sia mai stato richiesto e/o rilasciato** il “CERTIFICATO ENEGETICO”, pertanto l'immobile al momento **né risultano sprovvisto.**

#### **QUESITO n. 7**

7) **dica** sé è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in questo caso alla loro formazione, procedendo solo **previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei relativi nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui abbia formato più lotti, rediga in fascicoletti separati una relazione di stima per ciascuno di essi;

- Vista la situazione degli immobili, le loro caratteristiche, la loro impostazione strutturale, la destinazione d'uso, lo scrivente dichiara che gli immobili pignorati sono **vendibili in n. 4 lotti**, nel seguente modo:

#### LOTTO N. 1

COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione)

+ parti comuni;

COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Posto auto);

#### LOTTO N. 2

COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Bar Negozio);

+ parti comuni;

#### LOTTO N. 3

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 Fabbricato rurale per la quota di 2/27;

#### LOTTO N. 4

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 51, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 310, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 312, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 42, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 424, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 27 particella 55, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

#### QUESITO n. 8

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei

singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione);**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

- Gli immobili sono stati pignorati per:

La **quota di 100/100** (intero), alla società **omissis**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio);**

- Gli immobili sono stati pignorati per:

La **quota di 100/100** (intero), alla società **omissis**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 Fabbricato rurale per la quota di 2/27;**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 51 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 310 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 312 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 42 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 424 (Terreno 2/27);**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 27 particella 55 (Terreno 2/27);**

- Gli immobili sono stati pignorati per:

La **quota di 2/27**, al sig. **omissis**

Per quanto detto nel quesito precedente PROCEDO alla formazione dei singoli lotti.

## LOTTO N. 1

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione)**

**+ parti comuni;**

**COMUNE DI TORTOLI' al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);**

## LOTTO N. 2

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio);

+ parti comuni;

## LOTTO N. 3

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 Fabbricato rurale per la quota di 2/27;

## LOTTO N. 4

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 23 particella 51, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 6 particella 310, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 6 particella 312, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 23 particella 42 ,Terreno agricolo per la quota di 2/27;

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 6 particella 424, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

**COMUNE DI ILBONO** al N.c.t. al Foglio 27 particella 55, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

## QUESITO n. 9

- **Verifica dello stato di possesso del bene, e accerti se l'immobile è libero o occupato ...**
- Per lo stato di possesso o la detenzione reale dei beni lo scrivente ha appurato la

seguente situazione:

## LOTTO N. 1

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione)

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 27, (Rimessa);

L'immobile è attualmente posseduto ed occupato senza titolo legittimante dal sig. omissis

## LOTTO N. 2

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio);

L'immobile è attualmente non occupato è posseduto dall'esecutato.

## LOTTO N. 3

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 Fabbricato rurale;**

L'immobile è attualmente posseduto ed occupato per intero dalla sorella dell'esecutato Sig.ra omissis.

#### **LOTTO N. 4**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 51, Terreno agricolo per la quota di 2/27;**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 310, Terreno agricolo per la quota di 2/27;**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 312, Terreno agricolo per la quota di 2/27;**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 42 ,Terreno agricolo per la quota di 2/27;**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 424, Terreno agricolo per la quota di 2/27;**

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 27 particella 55, Terreno agricolo per la quota di 2/27;**

I terreni sono attualmente posseduti ed occupati dai fratelli, dalle sorelle e dai cugini dell'esecutato.

#### **QUESITO n. 10**

- **Eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, o di ex coniuge ...**
  - Dalle ricerche effettuate non risultano provvedimenti di alcun genere.

#### **QUESITO n. 11**

- **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, o altri vincoli di inalienabilità o di indivisibilità ...**
  - Non esistono vincoli di alcun genere.

#### **QUESITO n. 12**

- **Informazioni ...**
  - Non si conosce l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie e spese straordinarie), in quanto fino ad ora mai calcolate.

Non sussistono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Dalle informazioni ricavate dal sottoscritto **non risultano** eventuali altre cause in corso.

#### **QUESITO n. 13**

- **Determinazione del valore degli immobili ...**

### ---OPERAZIONI GENERALI DI RICERCA DEI VALORI

a) Nella banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio);

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: TORTOLI

Fascia/zona: Centrale/VIALE UMBERTO -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1500                  | 1800 | L                | 6,8                            | 8,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1200                  | 1500 | L                | 5                              | 6   | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 600                   | 800  | L                | 2                              | 2,5 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1700                  | 2100 | L                | 8                              | 10  | L                |

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: TORTOLI

Fascia/zona: Centrale/BANCO POPOLARE,COMUNE,CONVENTO -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Negozi    | NORMALE            | 1700                  | 2000 | L                | 10                             | 12  | L                |

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2**

Provincia: NUORO

Comune: ILBONO

Fascia/zona: Centrale/VIA NAZIONALE -

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (C/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (C/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | OTTIMO             | 650                   | 850 | L                | 2,9                            | 3,8 | L                |
| Box               | NORMALE            | 530                   | 580 | L                | 2                              | 2,5 | L                |
| Ville e Villini   | OTTIMO             | 700                   | 950 | L                | 2,8                            | 3,5 | L                |

\*\*Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

#### b) Agenzie Immobiliari locali;

Dalle ricerche svolte presso le Agenzie Immobiliari di zona, si è riscontrato che le compravendite di edifici ad uso abitativo e commerciale di recente realizzazione, siti in comune di Tortolì e di Ilbono, risultano abbastanza frequenti mentre risultano più rare le compravendite di edifici ad uso abitativo di più vecchia realizzazione siti nel comune di Ilbono.

I valori al mq, riscontrati nelle transazioni avvenute, risultano di poco più elevati rispetto alle quotazioni immobiliari date dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Dalla ricerca si ottengono i seguenti risultati:

#### c) Presso i vari Uffici Pubblici;

Dalle indagini operate presso i vari Uffici Pubblici quali Agenzie delle Entrate e Conservatoria dei RR.II. nei quali sono depositati copie degli Atti Pubblici, anche recenti, di compravendita di immobili nella zona, si è riscontrato che il valore al mq, di beni simili, risulta leggermente inferiore a quello riscontrato nel mercato.

## **- STIMA DEI BENI -**

### **---PROCEDIMENTO**

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili, si svolge con un procedimento di stima che compendia la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alle componenti ed alle caratteristiche dell'immobile.

Nella stima di immobili "ad uso abitativo" e commerciale con caratteristiche particolari (come un nostro caso), si presenta spesso di più difficile applicazione, per via della scarsità di immobili identici e con le stesse caratteristiche, da comparare.

La comparazione si può comunque ottenere con edifici analoghi, simili di caratteristiche e con la stessa destinazione d'uso.

La stima del costo di ristrutturazione e/o di riqualificazione e/o di manutenzione dell'edificio, risulta facilmente applicabile perché facilmente comparabile.

Di conseguenza la stima di questi immobili si basa in prevalenza sul procedimento comparativo secondo la "best practice" degli Standard Valutativi Internazionali.

### **---CRITERIO DI STIMA**

- Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards, IVS 1 - 3.1).

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari" (III edizione' di Tecnoborsa 2005).

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie lorda di ogni piano e/o dell'intero subalterno.

### ---SEGMENTO DI MERCATO

- Il segmento di mercato è formato da edifici con destinazione ed uso abitativo, nonché di strutture analoghe con destinazione abitativa e commerciale, siti in zone centrali ben urbanizzate e/o in zone periferiche di espansione sempre urbanizzate.

Si tratta di un quadrilatero nel quale gli immobili presentano una notevole uniformità edilizia.

L'attuale fase di mercato è da considerarsi **in contrazione**.

## - OPERAZIONI DI CALCOLO DI STIMA -

### LOTTO N. 1

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 5 particella 2371, sub 7, vani 4 (Abitazione) + parti comuni;

superfici abitabili mq 63.68;

superfici non abitabili (posto auto) mq 17.00;

- Nel segmento simile (come ricavato dalle indagini), sono noti i prezzi di mercato pari a:

1800/1900 euro/mq, per i locali ad uso abitativo in buone condizioni;

750/800 euro/mq, per i posti auto scoperti;

### ---AGGIUSTAMENTI

il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la particolare ubicazione dell'immobile;

- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche delle opere;

- viste le opere di finitura mancanti;

i seguenti **prezzi medi di mercato alla data attuale** pari a:

1900 euro/mq, per i locali ad uso abitativo in buone condizioni;

800 euro/mq, per i posti auto scoperti;

--pertanto si ottiene **VM-STB** (Valore di Mercato stato conservativo Buono) =

- uso abitativo, mq 63.68 x euro 1900,00 = euro 120.992,00

- posto auto, mq 17.00 x euro 800,00 = euro 13.600,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 134.592,00

--DECURTAZIONI

Lo scrivente:

- visto lo stato attuale della proprietà;

non ritiene opportuno adottare decurtazioni.

**LOTTO 1 VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data Attuale) = euro 134.592,00**

## LOTTO N. 2

**COMUNE DI TORTOLI'** al N.c.e.u. al Foglio 10 particella (ex 179) 2828, sub 23, (Negozio) + parti comuni;

superfici abitabili mq 153.00;

- Nel segmento simile (come ricavato dalle indagini), sono noti i prezzi di mercato pari a:

2000/2200 euro/mq, per i locali commerciali (uso bar o negozio), in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la particolare ubicazione dell'immobile;

- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche delle opere;

i seguenti **prezzi medi di mercato alla data attuale** pari a:

**2.200,00 euro/mq**, per i locali ad uso commerciale al piano soppalcato di **mq 153.00**;

--pertanto si ottiene **VM-STB** (Valore di Mercato stato conservativo Buono) =

- uso commerciale, mq 153.00 x euro 2.200,00 = euro 336.660,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 336.660,00

--DECURTAZIONI

Lo scrivente:

- visto lo stato attuale della proprietà;

non ritiene opportuno adottare decurtazioni.

**LOTTO 2 VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data Attuale) = euro 336.660,00**

### LOTTO N. 3

**COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 4 particella 312, sub 2, vani 3 Fabbricato rurale (quota 2/27);**

superfici abitabili mq 123.61;

superfici non abitabili (cantine) mq 61.00;

- Nel segmento similare (come ricavato dalle indagini), sono noti i prezzi di mercato pari a:

650/850 euro/mq, per i locali abitabili (uso abitativo), in buone condizioni;

500/600 euro/mq, per i locali non abitabili (uso magazzino), in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la particolare ubicazione dell'immobile;

- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche delle opere;

i seguenti **prezzi medi di mercato alla data attuale** pari a:

**700,00 euro/mq**, per i locali ad uso abitativo di **mq 123.61**;

**500,00 euro/mq**, per i locali non abitabili di **mq 61.00**;

--pertanto si ottiene **VM-STB** (Valore di Mercato stato conservativo Buono) =

- uso abitativo, mq 123.61 x euro 700,00 = euro 86.527,00

- non abitabile, mq 61.00 x euro 500,00 = euro 30.500,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 117.027,00

--DECURTAZIONI

Lo scrivente:

- visto lo stato attuale della proprietà;

non ritiene opportuno adottare decurtazioni.

per la quota di  $2/27 = \text{euro } 117.027,00/27 \times 2 = \text{euro } 8.668,66$

**LOTTO 3 VRMA QUOTA 2/27 (Valore Reale di Mercato del bene alla data Attuale)**

**= euro 8.668,66**

#### LOTTO N. 4

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 51, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 310, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 312, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 23 particella 42, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 6 particella 424, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

COMUNE DI ILBONO al N.c.t. al Foglio 27 particella 55, Terreno agricolo per la quota di 2/27;

#### -Riepilogo superfici

Foglio 23 particella 51, mq 3380 (2/27= mq 250.37);

Foglio 6 particella 310, mq 2535 (2/27= mq 187.77);

Foglio 6 particella 312, mq 385 (2/27= mq 28.51);

Foglio 23 particella 42, mq 1440 (2/27= mq 106.66);

Foglio 6 particella 424, mq 1785 (2/27= mq 132.22);

Foglio 27 particella 55, mq 15085 (2/27= mq 1117.40);

- Nel segmento similare (come ricavato dalle indagini), sono noti i prezzi di mercato pari a:

4/6 euro/mq, per i terreni agricoli in agro di Ilbono;

---AGGIUSTAMENTI

il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;
- vista la particolare ubicazione dell'immobile;
- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche delle opere;

i seguenti **prezzi medi di mercato alla data attuale** pari a:

**5,00 euro/mq**, per i terreni agricoli in agro di Ilbono di totale **mq 24610.00 (intera proprietà)**;

--pertanto si ottiene **VM-STB** (Valore di Mercato stato conservativo Buono) =

- uso agricolo, mq 24610.00 x euro 5,00 = euro 123.050,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 123.050,00

--DECURTAZIONI

Lo scrivente:

- visto lo stato attuale della proprietà;

non ritiene opportuno adottare decurtazioni.

per la quota di 2/27 = euro 123.050,00/27 X 2 = euro 9.114,81

**LOTTO 4 VRMA QUOTA 2/27 (Valore Reale di Mercato del bene alla data Attuale)**

**= euro 9.114,81**

---RIEPILOGO VALORI DI MERCATO PER I SINGOLI LOTTI:

**LOTTO 1 VRMA QUOTA 100/100 = euro 134.592,00**

**LOTTO 2 VRMA QUOTA 100/100 = euro 336.660,00**

**LOTTO 3 VRMA QUOTA 2/27 = euro 8.668,66**

**LOTTO 4 VRMA QUOTA 2/27 = euro 9.114,**

**TOTALE BENI STIMATI (n. 4 Lotti) = euro 489.035,47**

- Nel valore dei singoli lotti è **compreso** il valore del BENE COMUNE NON CENSIBILE per tutti i subalterni (parti comuni), vani scala, androni e ingressi comuni, nonché la corte di pertinenza.

- Non risultano altre decurtazioni e/o correzioni da apportare al valore reale di mercato attuale dei beni, per lo stato d'uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene, è al netto di tutte le decurtazioni e correzioni.

Il valore finale dei beni, comprende tutte le "dependance", e le quote sulle parti comuni.

Dalle ricerche effettuate non risultano esistere contratti di locazione.

**- Sono esclusi dalla suddetta stima, poiché da calcolarsi a parte, tutti i beni mobili, presenti nella struttura, gli arredi ed attrezzature e quant'altro di arredo asportabile dagli edifici e dalla proprietà esecutata.**

---VALORE DI PRONTO REALIZZO

- Lo scrivente, tenuto conto dello scopo della presente perizia e preso atto dell'esigenza di addivenire quanto prima ad un pronto realizzo, **propone di mettere in vendita il bene, in singoli lotti separati "a corpo" e non a misura.**

---Commerciabilità

- Lo scrivente, nel complesso, ritiene **buona** la commerciabilità dei beni.

---Come ordinatomi dal Giudice dell'esecuzione provvedo:

**a.** A restituire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, nonché due cd rom contenenti la relazione di stima (in, file denominato "perizia", in formato Pdf o, comunque, in formato word); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word), con almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti files denominati "interno1", "interno2", "esterno1", "esterno2", ecc., ciascuna in formato jpg e di dimensione massima di 150 Kb);

**b.** Invio, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, le note di osservazione all'elaborato.

**ALLEGRO attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia:**

**c. interverrò puntuale** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;

**d. deposito**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

**e. allego** 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 compresi);

**f. allego** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Preciso che il bene oggetto di espropriazione non rientra nella comunione legale, ed è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

**g. segnale** al giudice dell'esecuzione, che ho avuto inizialmente ostacolo all'accesso agli immobili, ma successivamente con l'intervento del curatore non ho avuto più nessun ostacolo all'accesso nell'immobile.

**h. provvedo** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

#### - CONCLUSIONI -

- Il sottoscritto perito, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 46 pagine, oltre tutti agli allegati.

Elini li, 14 maggio 2014

**Il C.T.U. F.to Zicca geom. Roddy**

\*\*\*\*\*

L'anno 2014 addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, innanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Lanusei, è personalmente comparso il Geom. Zicca Roddy nato ad Elini il 09.02.1968, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fà, la sua estesa relazione di perizia, nonché tutti gli allegati, che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Letto confermato e sottoscritto

IL CANCELLIERE

IL PERITO

\*\*\*\*\*