

3/2019



**STUDIO TECNICO
PERITALE**
Perito Edile ZICCA Roddy

- Via Maria Grazia Deledda 13,
08040 ELINI (OG)

- Largo Rosolino Pilo 14,
95126 CATANIA (CT)

Tel 0782 349012
Fax 0782 349012
Cell 329 3517147

E-Mail studiozicca@gmail.com
Pec roddy.zicca@pec.eppi.it

P. I. 01507130910
C.F. ZCCRDY68B09D395Y

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI LANUSEI****UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROCEDURA IMMOBILIARE n. 3/2019**

Avviata da INTESA SAN PAOLO

contro omissis

G.E.: Dr. FRANCESCO ALTERIO**• Introduzione**

Con ordinanza in data 14/04/2021, il G.E. Dr. Francesco Alterio nominava stimatore il sottoscritto Perito edile Roddy Zicca, con studio in Elini, in via Grazia Deledda n. 13/b, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo a **far pervenire l'accettazione dell'incarico e la formula del giuramento (munita di firma digitale) mediante deposito sul PCT o tramite PEC alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari** (*"Accetto l'incarico conferitomi nell'ambito della procedura esecutiva n.XX/XX e giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*).

In stessa data, lo scrivente accettava l'incarico di C.T.U. della procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

Il G.E., fissa **per la prosecuzione della procedura l'udienza del 01/07/2021.**



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



- QUESITI DEL GIUDICE -

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) **ad accertare se l'immobile è occupato dal debitore e se costituisce la sua abitazione principale;** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o



locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo



di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 20 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

• OPERAZIONI PERITALI

- Al fine di espletare il mandato conferitomi, il **giorno Giovedì 20 maggio 2021, alle ore 14.30**, ho iniziato le operazioni peritali nell'immobile sito in Tortoli (NU), nella via Fleming, identificato con i seguenti dati catastali:

CATASTO URBANO - TORTOLI' Foglio 9 (ex mappale 500 sub. 2), ora particella 2136 sub 2, p. 1, Cat. A/2.

• Sopralluogo

Al sopralluogo era presente il sig. **omissis**, il quale mi dichiarava di essere il cognato dell'esecutato e **che occupa l'immobile oggetto di pignoramento**.

Lo stesso **[REDACTED]** mi consentiva l'accesso all'immobile e mi accompagnava per la ricognizione completa dei luoghi da accertare, per le misurazioni e per le necessarie fotografie.

Alla fine delle operazioni peritali leggevo agli intervenuti il verbale di sopralluogo.

- **Dichiarazioni a verbale**

- il sig. **omissis dichiara** di essere il cognato dell'esecutato e **che occupa con la sua famiglia l'immobile oggetto di pignoramento.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE -

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

Controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Sulla base dei controlli eseguiti dallo scrivente **emerge** in atti, la presenza del **Certificato Notarile (Art 567, secondo comma c.p.c)**.

Redatto da:

Studio Notarile Avv. Cristina Puligheddu, Notaio in via Cavour 7/9 NUORO.

-- Provenienza in capo all'esecutato

Immobili oggetto di trattazione siti in comune di TORTOLI' (NU).

- La quota di proprietà della unità immobiliare all'indirizzo Tortoli via Fleming n. 9, piano primo, avente la seguente identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - Foglio **9**, ex particella **500, Sub 2**, ora particella **2136, Sub 2**.

E' pervenuta al sig. **omissis, per 1/1** di quota proprietà, nel seguente modo:

Atto notarile pubblico, compravendita, notaio Giuseppe Castiglia in Tortoli, data 2 ottobre 1991, repertorio 21030, **trascritto in data 17 ottobre 1991 ai nn. 8288/6256, omissis**

Il Sig. **omissis** dichiarava in atto di essere coniugato con **omissis** in regime di separazione dei beni.

- Dalla visura storia catastale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI
TORTOLI', **foglio 9 particella urbana 500**

(COSTITUZIONE del 06/12/1990 in atti dal 02/10/1991 (n.2046/1990)

SUB 1 SOPPRESSO

SUB 2 SOPPRESSO

SUB 3 SOPPRESSO

Con variazione del 08/07/2013 protocollo n. NU0086568, in atti dal 08/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA

CATASTALE (n. 22517.1/2013), è stata costituita dalla soppressione della particella ceu sez. foglio 9
particella 500 sub 2, per allineamento mappe.

La soppressione a dato origine alla particella 2136, sub 2, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, rendita euro 464,81 - via Fleming, piano 1.

Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2020 protocollo n. NU0085096 in atti dal 30/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6756.1/2020), alla particella 2136, sub 2, gli è stata attribuita la superficie catastale Totale: 142 m², Totale escluse aree scoperte: 134 m².

L'immobile risulta oggi intestato catastalmente a omissis, Proprietà per 1000/1000.



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



MODULARIO
F. rig. rend. 497

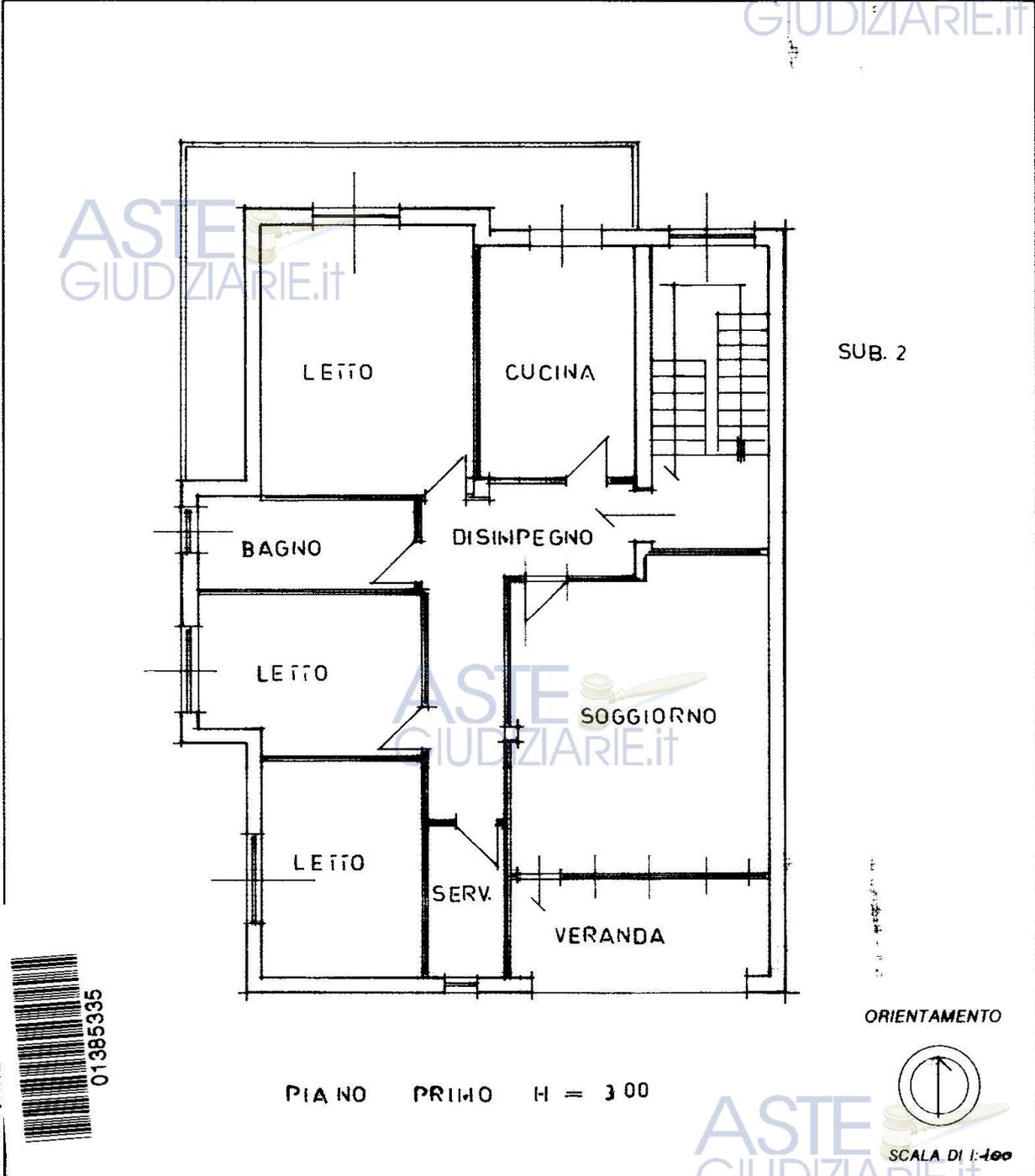


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORTOLI via FLEMING civ.



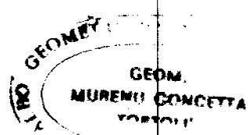
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 9
n. 140 sub. 2
39.637 7.11.90

Compilata dal geom. MURENU CONCETTA
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de i geometri
della provincia di NUORO n. 569
data NOV. 90 Firma Concetta Murenu

RISERVATO ALL'UFFICIO



2046/10



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano sul mappale 2136 Sub 2 del foglio 9 le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

Ispezione n. T215920 del 22/06/2021 per immobile

Dati della richiesta Immobile: Comune di TORTOLI' (NU)

Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 9 - Particella 500

Periodo informatizzato dal 01/12/1988 al 22/06/2021

formalità pregiudizievoli

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito dott. Giuseppe Castiglia, notaio in Tortoli, del 23 agosto 2002 repertorio 67270, iscritta in data 3 settembre 2002 n. 10547/1101 a favore di IntesaBCI spa contro [REDACTED] per la somma complessiva di euro 280.0000,00 a garanzia somma capitale di euro 140.000,00 durata 15 anni gravante sul bene immobile sito in via Fleming del comune di Tortoli, identificato in catasto fabbricati del detto comune al foglio 9, particella 500, subalterno 2, categoria A/2;

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 29 del 28 gennaio 2019 Tribunale di Lanusei, trascritto in data 13 febbraio 2019 al n. 1351/1088 a favore di Intesa Sanpaolo spa **omissis**, gravante sull'unità immobiliare sita in via Fleming del comune di Tortoli, identificato in catasto fabbricati del detto comune al foglio 9, particella 500, subalterno 2, categoria A/2;

--Pregiudizievoli

- Dalle ispezioni ipotecarie, eseguite dal sottoscritto, 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, considerato che la particella 500 al sub 2 è stata soppressa ed è stato creato il sub 2 della particella 2136 del foglio 9.

--Osservazioni

- Dalla ricerca, presso Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Nuoro, archivio catastale, il sottoscritto acquisiva la seguente documentazione che viene allegata in originale alla presente:

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



- Estratti di mappa in originale dei beni oggetto del pignoramento;
- Planimetrie ed elenco dei subalterni;
- Visure storiche, per terreni e per immobili, dei beni oggetto del pignoramento;
- Planimetrie del catasto urbano.



RISPOSTA AL QUESITO n. 2

--Beni oggetto dell'esecuzione

- Porzioni di più ampio fabbricato nel Comune di TORTOLI' identificati nel Catasto fabbricati al foglio 9 particella urbana 2136, SUB 2

(SUB 2 via Fleming piano 1, categoria A/2);

--Descrizione generale del contesto territoriale

- **TORTOLI'** è un comune di 10 797 abitanti della provincia di Nuoro. In precedenza il comune è stato con Lanusei capoluogo della provincia dell'Ogliastra.

La cittadina è situata nella costa centro-orientale della Sardegna e il suo porto, situato ad Arbatax, e l'aeroporto (Tortoli-Arbatax) ne permettono il collegamento con la penisola italiana. 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 km² prevalentemente in pianura comprende un ampio litorale, lo stagno di Orri e il grande stagno di Tortoli.

--Bene oggetto dell'esecuzione

--EDIFICIO è identificato in catasto urbano al Foglio 9 Particella 2136.

- Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato nel centro urbano, nella parte a monte dell'abitato, con prospetto principale sul fronte della via Fleming, con un lato in aderenza con edificio altra ditta, con un prospetto fronte sulla via Aresu e un ultimo lato su confine proprietà ditta [REDACTED] salvo altri.

- L'edificio nel suo complesso comprende al piano strada di Via Fleming, l'ingresso e vano scala per tutti i piani, una garage o box auto al subalterno 3, una corte comune al subalterno 1 e 2, identificata con il sub 4. Il piano primo comprende l'intero subalterno 2, con l'appartamento oggetto di pignoramento.

Il piano secondo comprende un appartamento identificato al subalterno 1 che comprende anche un locale sgombero al piano terra e il lastrico solare al piano terzo.

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



Tutte le unità sono ben identificate, distinte e separate per subalterni e per quota di proprietà.

L'accesso alle varie unità avviene direttamente dal vano scala sulla via Fleming o dalla corte comune che da sulla via Aresu.

Esternamente la palazzina, anche se datata, risulta finita in tutte le sue parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista aerea edificio 'TORTOLI' al foglio 9 particella ex 500 ora 2136

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Il sub 2) Appartamento di civile abitazione al piano primo - Cat. A/2.

- L'abitazione identificata al subalterno 2, della particella urbana 2136, è un ampio appartamento di civile abitazione, realizzato su unico livello che comprende tutto il perimetro dell'edificio.

Si accede per il tramite di un cancelletto direttamente dalla via Fleming e per il tramite di un vano scala comune che porta al livello del piano primo e prosegue per gli altri livelli.

L'appartamento è "datato", risulta finito in tutte le sue parti, con pavimenti in marmo o di ceramica o gres colorato dell'epoca di costruzione (risalenti alla seconda metà degli anni 1970), pareti intonacate e tinteggiate, sia internamente che esternamente, infissi esterni in parte in legno con vetro normale e in parte in alluminio, questi ultimi dotati di avvolgibili in pvc e zanzariere, infissi interni in legno.

I muri perimetrali e quelli di spina portanti, sono realizzati in doppi mattoni con pilastri portanti cls armato, mentre il tetto di copertura è realizzato in misto cls a più falde.

L'abitazione è completa di impiantistica sia idrica (di adduzione e di scarico con acqua calda e fredda), che elettrica e di illuminazione interna ed esterna.

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



L'abitazione comprende i seguenti ambienti:

AL PIANO TERRA (livello su via Fleming)

Corte comune con sub 1 di circa mq 250 e ingresso vano scala comune di mq 12 circa;

AL PIANO PRIMO

Ingresso andito, cucina, wc, ripostiglio, bagno, tre camere da letto, veranda e balcone per complessivi mq 146 circa;

- Superficie abitativa utile totale mq 120.50 circa;
- Superficie balconi e verande totale mq 25.20 circa;
- Area cortilizia comune di mq 250 circa.

Tutti gli ambienti sono dotati di ampie finestre o porte finestre.

L'abitazione ha finiture "datate" del tipo "standard" del periodo di costruzione, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione ed in buone condizioni.

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.

S.U.R. (sub. 2) = mq 120.50 (SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE)

S.U.V.B. (sub. 2) = mq 25.20 (SUPERFICIE VERANDE E BALCONI)

S.E.C. (sub. 2) = mq 134.00 (SUPERFICIE DI CALCOLO CORTE E VS COMUNE)

H = ml 3.00

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





Foto vista esterne edificio



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA





Foto viste interne sub 2



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



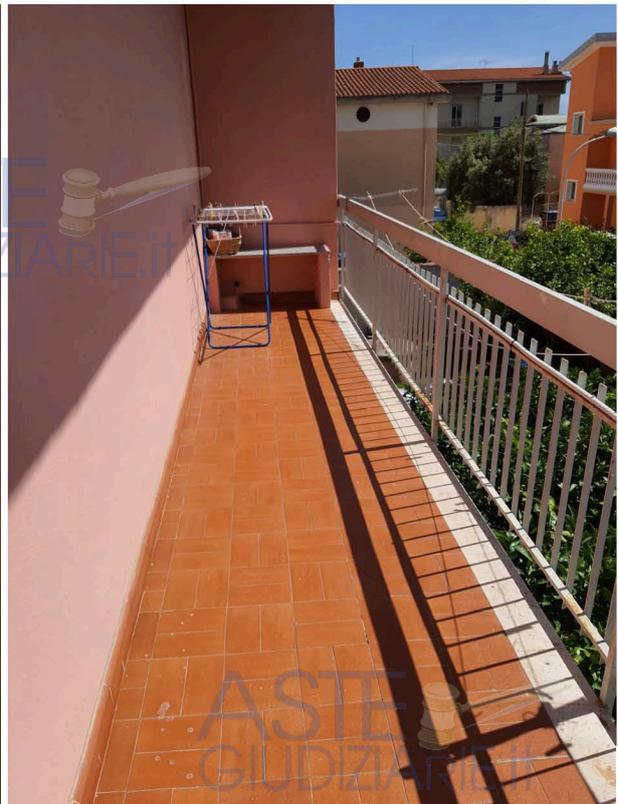
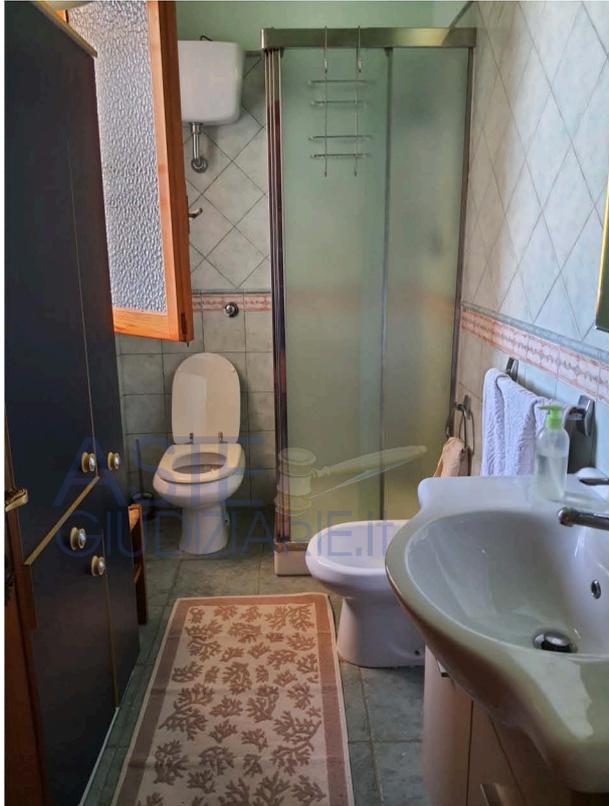


Foto viste interne sub 2



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISPOSTA AL QUESITO n. 3

La costruzione è stata ultimata nella seconda metà del 1970, con un **intervento edilizio autorizzato** in data 1976, per l'ampliamento di un abitazione nel comune di Tortoli, dove risultava esserci già un fabbricato ad un solo piano con un volume esistente di mc 576, realizzato su un lotto di terreno di mq 400, su tale prima porzione di fabbricato esistente non si conosce l'anno di realizzazione (probabilmente prima del 2 settembre 1967). La data di inizio delle costruzione in base ad elementi presuntivi, risale alla prima metà degli anni 1960, sulla quale non sono state reperite autorizzazioni e/o licenze edilizie **quando il comune di Tortoli non era ancora dotato di strumento urbanistico attuativo.**

Non è reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

Lo scrivente ha visionato l'intera documentazione autorizzativa presso l'Ufficio Tecnico e di Edilizia Privata del comune di Tortoli, riguardante l'immobili oggetto dell'esecuzione.

Si evince dalle ricerche che successivamente all'epoca di costruzione di una prima porzione di un solo piano terra, nell'edificio **è stata rilasciata una LICENZA DI COSTRUIRE** - "Per la sopraelevazione e il completamento di una casa di abitazione in località Monte Attu nella via 2° Parallela", su progetto redatto dal Perito Industriale Solinas Sebastiano, con parere positivo della Commissione Edilizia Comunale in data 03/01/1976.

La LICENZA DI COSTRUIRE priva di data e di protocollo a firma del sindaco Demurtas, è stata rilasciata al sig **omissis**.

Su tale progetto è stato **rilasciato nulla osta** della SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI E GALLERIE PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO di cui al Prot. N. 494 Pos. 10215 del 18/02/1976, rilasciato ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 (di cui in allegato i grafici di progetto autorizzato).

Successivamente con **domanda in data 19 marzo 1994, Prot. n. 3328** il Sig. [REDACTED] chiedeva autorizzazione ai lavori **di manutenzione straordinaria** in un edificio di civile abitazione sito nella via Fleming 9 catastalmente al foglio 9 mappale 140 di proprietà dello stesso **omissis**.



Il progetto è stato presentato a firma dell'Architetto **omissis**, e interessava in particolare il rifacimento o manutenzione della copertura del un locale sgombero e caldaie posto nel retro cortile esterno.

Su tale richiesta **non si sono riscontrati successivi provvedimenti autorizzativi.**

Nella giornata di sopralluogo lo scrivente riscontrava, **nello specifico del solo subalterno 2 del piano primo**, la conformità catastale nella disposizione degli ambienti interni dell'abitazione, mentre **riscontrava la non conformità degli stessi ambienti interni con quanto indicato nei grafici di progetto di cui alla LICENZA DI COSTRUIRE RILASCIATA** (diversa distribuzione degli spazi e ambienti interni).

La difformità è facilmente sanabile, con un progetto a sanatoria di adeguamento della distribuzione degli ambienti e spazi interni esistenti al sub 2.

La difformità riguarda solo la distribuzione degli ambienti interni del sub 2, mentre l'esterno del sub 2 (posizione delle finestre e dei balconi), risulta conforme a quanto autorizzato in LICENZA EDILIZIA e al NULLA OSTA PAESAGGISTICO.

Il costo della sanatoria opere interne al sub 2, è stato stimato dallo scrivente pari ad euro 5000,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

- Essendo l'immobile pignorato un fabbricato urbano non viene allegato il Certificato di destinazione urbanistica del terreno.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

- L'immobile pignorato risulta correttamente identificato catastalmente, lo scrivente ha accertato dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non sono necessari ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento o le variazioni per l'aggiornamento del catasto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

Lo scrivente ha appurato, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto (Atto di compravendita a **omissis**).



- Vista la situazione dell' immobile, la sua caratteristica, la sua impostazione strutturale, la destinazione d'uso, lo scrivente dichiara che il compendio pignorato è **vendibile in un unico lotto** nel seguente modo:



LOTTO 1)

ABITAZIONE AL SUB 2 della particella urbana 2136 del foglio 9, via Fleming 9, piano 1, categoria A/2, con pertinenze ed accessori;

L'esperto dichiara già in tale sede che l'immobile non risulta divisibile in ulteriori porzioni.



RISPOSTA AL QUESITO n. 9

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);

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: TORTOLI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

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	OTTIMO	1450	1800	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	2,5	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	450	550	L	1	1,3	L



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L	3,3	4,5	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)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

b) Agenzie Immobiliari locali;

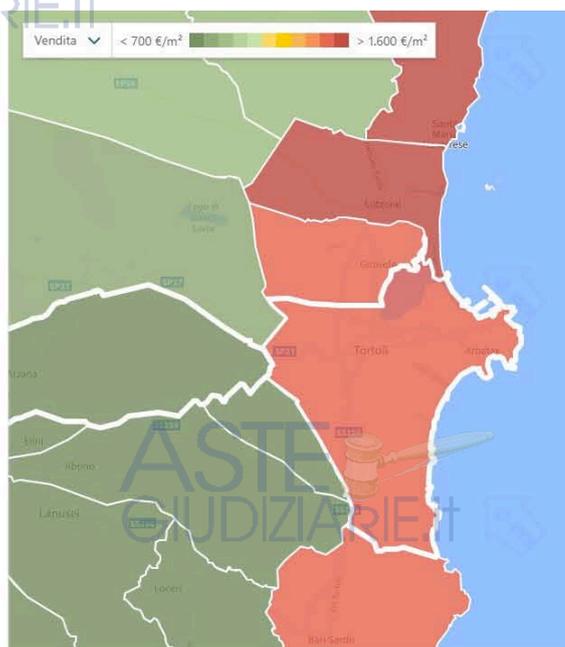
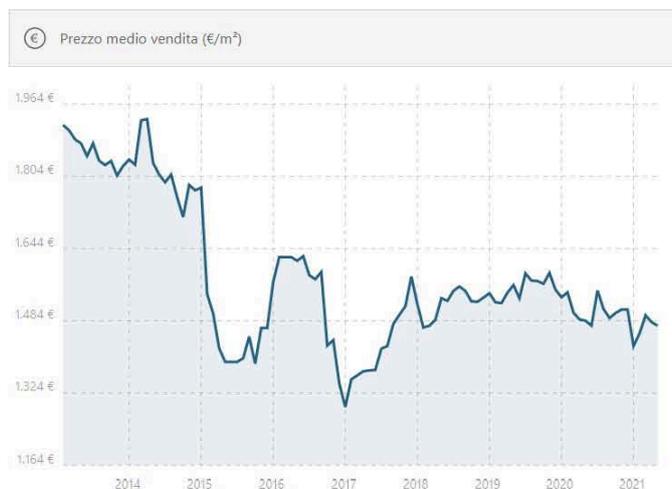
Dalle ricerche svolte presso le Agenzie Immobiliari di zona, si è riscontrato che le compravendite di edifici ad uso abitativo di recente e non di recente realizzazione siti in Tortoli, risultano frequenti.

Si è riscontrato che a Maggio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.532 al metro quadro, con un aumento del 1,59% rispetto a Maggio 2020 (1.508 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Tortoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2019, con un valore di € 1.613 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.483 al metro quadro.

Andamento dei prezzi degli immobili a Tortoli

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Tortoli, sia in vendita sia in affitto.



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



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 dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

--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" 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 diversa, siti in zone ben collegate ed 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 1)

ABITAZIONE AL SUB 2 della particella urbana 2136 del foglio 9, via Fleming 9, piano 1, categoria A/2, con pertinenze ed accessori;

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

1500,00/1800,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo e locali di pertinenza, in buone condizioni;

--AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;

- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche dell' opera nel suo complesso;

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

1600,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo dei piani superiori, in buone condizioni;

400,00 euro/mq, per le verande e balconi, in buone condizioni;

200,00 euro/mq, per le corti e spazi comuni (per quota), in buone condizioni;

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

--CALCOLO

S.U.R. (sub. 2) = mq 120.50 (SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE)

S.U.V.B. (sub. 2) = mq 25.20 (SUPERFICIE VERANDE E BALCONI)

S.E.C. (sub. 2) = mq 134.00 (SUPERFICIE DI CALCOLO CORTE E VS COMUNE)



mq **120.50** x euro 1600,00 = euro 192.800,00

mq **25.20** x euro 400,00 = euro 10.080,00

mq **134.00** x euro 200,00 = euro 26.800,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 229.680,00



-DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali abitabili e delle pertinenze;

Si ritiene opportuno adottare decurtazione pari al 10%:

dal calcolo si ottiene

euro (229.680,00) x (- 10%) = euro 229.680,00 – 22.968,00 = euro 206.712,00

- a detrarre i costi della sanatoria stimati complessivamente in euro 5000,00;

si ottiene

euro 206.712,00 – 5000,00 = euro 201.712,00

arrotondato = euro 201.700,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene **LOTTO n. 1 ABITAZIONE al SUB 2 e pertinenze** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a



VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 201.700,00

(euro Duecentounomilasettecento/00)

- 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.

- Sono esclusi dalla suddetta stima, poiché da calcolarsi a parte, tutti i beni mobili, presenti

nell'immobile, gli arredi ed attrezzature e quant'altro di arredo asportabile dall'edificio e/o dalla



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



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 un singolo lotto "a corpo" così come evidenziato in relazione.**

--COMMERCIALIZZABILITÀ

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

--Riepilogo valore lotti formati**LOTTO 1)**

ABITAZIONE AL SUB 2 della particella urbana 2136 del foglio 9, via Fleming 9, piano 1, categoria A/2, con pertinenze ed accessori;

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 201.700,00**

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

Gli immobili sono attualmente di proprietà dell'esecutato (per la quota intera 1/1), sono occupati **senza titolo** dal sig. **omissis**, che ci vive con la sua famiglia.

Lo scrivente precisa che:

- Non esistono contratti di locazione per l'unità abitativa al sub 2 e pertinenze;
- L'immobile è occupato sig. **omissis** che costituisce la sua abitazione principale;
- Non esistono vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Dalle ricerche effettuate **non risulta** che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica Utilità.

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

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA

a. A restituire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, nonché la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato;

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;

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.

g. segnalo al giudice dell'esecuzione, che **non ho avuto difficoltà ed ostacolo** all'accesso nell'immobile.

h. provvedo a redigere su apposito foglio a parte in 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 28 pagine, oltre tutti agli allegati.

Elini li, 25/06/2021



Il C.T.U. F.to Per. Ind. Roddy Zicca



Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA

