

23/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE



**STUDIO TECNICO PERITALE**

**ZICCA Geom. 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](mailto:studiozicca@gmail.com)

Pec [roddy.zicca@geopec.it](mailto:roddy.zicca@geopec.it)

P. I. . 01507130910

C.F. ZCCRDY68B09D395Y

ASTE  
GIUDIZIARIE

## RELAZIONE DEL C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE



**TRIBUNALE DI LANUSEI****UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA IMMOBILIARE n. 23/2018

Avviata da omissis  
contro omissis

G.E.: Dr. FRANCESCO ALTERIO

**• Introduzione**

Con ordinanza in data 22/03/2019, il G.E. Dr. Francesco Alterio nominava stimatore il sottoscritto geom. 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 comparire all'Udienza del 10/04/2019 ore 9.30, 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.

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

**- 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., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore)** nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio

. di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

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; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;

7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e, in caso negativo, provveda alla sua redazione, allegando l'originale all'elaborato;**

8) **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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) 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;

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

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

12) **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.

13) **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;

14) **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, allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale allegli 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);

allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca certificato di stato civile del debitore dal quale risulti la data di matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni o è di proprietà esclusiva del debitore

**b. invii**, a mezzo 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 precedenti 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 su supporto informatico 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.

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dal G.E., previo avviso a tutte le parti interessate, mi sono recato il giorno LUNEDI' 10 GIUGNO 2019, alle ore 14.30, nell'immobile sito in LANUSEI (NU), (abitazione dell'esecutato), nella Località via Matte Mola snc, identificato con i seguenti dati catastali:

Comune di LANUSEI - Catasto Fabbricati - al Foglio 11 particelle 1714, sub 2;

Per poi proseguire sugli altri immobili oggetto del pignoramento immobiliare, siti nel comune di Lanusei e nel comune di Loceri e più precisamente:

**- Terreni siti nell'agro del Comune di Lanusei identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 24**

particella 57 di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;

particella 3 di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;

particella 56 di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;

particella 59 di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;

**- Terreno sito nell'agro del Comune di Lanusei identificato nel Catasto Terreni al FOGLIO 2**

particella 165 di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;

**- Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, particella 1714, **subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 95,54, proprietà per 1/1;

**- Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, particella 1714, **subalterno 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita Euro 411,87, proprietà per 1/1;

**- Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, particella 1714, **subalterno 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 334,97, proprietà per 1/1;

**- Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, particella 174, **subalterno 1**, categoria D/10, rendita Euro 1.112,00, proprietà per 1/1;

**- Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, particella 174, **subalterno 2**, categoria in corso di costruzione, proprietà per 1/1;

**- Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15**

particella 173 di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1;



particella 83, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1;

particella 79 di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1;

**- Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14**

particella 29 di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1;

al fine di esperire le operazioni peritali.

• **Sopralluogo**

Accompagnato dal Sig. omissis (in qualità di proprietario esecutato), lo scrivente **accedeva negli immobili oggetto di pignoramento.**

Dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, le misurazioni e le necessarie fotografie, alla fine delle operazioni peritali leggevo agli intervenuti il verbale di sopralluogo che i presenti non controfirmavano.

• **Dichiarazioni a verbale**

- Il Sig. omissis dichiara che il fondo rustico al foglio 15, mappale 173, di mq 22200 e il fabbricato al foglio 15, porzione mappale 174 sub 1, tutto in Loceri, è occupato dalla sig.ra omissis con regolare contratto di affitto registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LANUSEI in data 06 Aprile 2018, al n 221, serie 3T, della durata fino alla data del 7 marzo 2024 (6 anni), canone euro 60,00 mensili.

**- RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE -**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 1**

Sulla base dei controlli eseguiti dallo scrivente emerge in atti, la presenza della **relazione di consulenza tecnica al fine di riassumere i passaggi di proprietà e le variazioni catastali di alcuni beni facenti parte del procedimento esecutivo in oggetto**, datata 17 gennaio 2018, a firma della **Dr. Ing omissis**.

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

La relazione **non comprende** i beni oggetto del pignoramento siti nel comune di Lanusei.

**— BENI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI LANUSEI****– Provenienza in capo all'esecutato**

Immobili oggetto di trattazione ubicati nel Comune di Lanusei aventi la seguente identificazione catastale:

- Catasto Terreni foglio 24 particella 57 di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;
- Catasto Terreni foglio 24 particella 3 di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;
- Catasto Terreni foglio 24 particella 56 di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;
- Catasto Terreni foglio 24 particella 59 di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;
- Catasto Terreni foglio 2 particella 165 di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;
- Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 1714, **subalterno 2**, proprietà per 1/1;
- Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 1714, **subalterno 4**, proprietà per 1/1;
- Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 1714, **subalterno 6**, proprietà per 1/1;

**- Storia catastale e storia delle trascrizioni**

- Dalla visura storica catastale si evince che **sin dall'Impianto meccanografico** i terreni distinti con la **particella 57 e 3 del foglio 24 e con la particella 165 del foglio 2**, con intestazione omissis

**Con DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/02/1990**, Trascrizione in atti dal 23/03/1992, Registrazione: UR Sede: LANUSEI Volume: 447 n 53 del 14/06/1990 (n.6594.3/1991) **i terreni passano in proprietà a:**

Omissis

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano sul mappale 57 e 3 del foglio 24 le seguenti Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 04/11/1991 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 8751 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 53/447 del 14/06/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. TRASCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 11781, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP LANUSEI Repertorio 348/2018 del 05/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Dalla visura storica catastale si evince che **sin dall'Impianto meccanografico** i terreni distinti con la **particella 56 e 59**, avevano intestazione omissis





Con DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/02/1990, Trascrizione in atti dal 08/02/1994 Registrazione: UR Sede: LANUSEI Volume: 450 n 47 del 22/03/1991 (n. 604.1/1994) **i terreni passano in proprietà a:**

Omissis

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano sul mappale 56 e 59 del foglio 24 le seguenti Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 01/02/1994 - Registro Particolare 604 Registro Generale 784

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/450 del 22/03/1991

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 11781

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP LANUSEI Repertorio 348/2018 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Dalla visura storica catastale si evince che **sin dall'Impianto meccanografico** i terreni distinti con la **particella 1714 del foglio 11**, con intestazione:

omissis

Con **ATTO PUBBLICO del 24/01/1986**, Voltura in atti dal 11/02/1991, Repertorio n. 1625 Rogante: GIUSEPPE CASTIGLIA Sede: LANUSEI, Registrazione: UR Sede:LANUSEI Volume: 141 n: 161 del 12/02/1986 (n. 214686), **il terreno passa in proprietà a:**

omissis PROPRIETARIO PER 1/2 INDIVISO

fino al 24/01/1986;

omissis PROPRIETARIO PER 1/2

INDIVISO fino al 24/01/1986;

Con **ATTO PUBBLICO** del 24/01/1986, Voltura in atti dal 11/02/1991, Repertorio n. 1625/313, Rogante: GIUSEPPE CASTIGLIA Sede: LANUSEI, Registrazione: UR Sede:LANUSEI Volume: 141 n: 161 del 12/02/1986 (n. 214686), **il terreno passa in proprietà a:**

omissis , PROPRIETARIO PER 1/2

**INDIVISO fino al 24/01/1986;**

Con **TIPO MAPPALE** del 22/09/1986, in atti dal 17/10/1995 (n. 52135.2/1986,) la particella terreni 1714.

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

di mq 457, diventa ENTE URBANO;

**- Intestato omissis , Proprietà per 1/1;**

**Con TIPO MAPPALE** del 20/06/2017, protocollo n. NU0052980, in atti dal 20/06/2017, presentato il 20/06/2017, **PER AMPLIAMENTO** (n. 52980.1/2017);

**Con DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 06/12/2010, protocollo n. NU0296664, in atti dal 06/12/2010 (n.12650.1/2010), il fabbricato in VICO I MATTA E MOLA n. SN, **viene suddiviso nelle seguenti porzioni:**

- PIANO TERRA, Foglio 11, particella 1714, **Sub 2**, C/6, Classe 1, Consistenza 50 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 45 m<sup>2</sup> Rendita Euro 95,54;

- PIANO SECONDO, Foglio 11, particella 1714, **Sub 4**, a/2, Classe 3, Consistenza 5.5 vani, Sup. catastale mq 111, Rendita Euro 411,87;

- PIANO TERRA, Foglio 11, particella 1714, **Sub 6**, C/2, Classe 1, Consistenza 138 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 189 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 334,97;

Nello stesso immobile con protocollo n. NU0053972 del 22/06/2017, **TIPO MAPPALE 52980 del 20/06/2017**, vengono creati anche i **subalterni 1, bene comune non censibile , subalterno 7 abitazione al piano primo e subalterno 8 garage**, questi ultimi venduti con ATTO PUBBLICO del 20/04/2011, in atti dal 29/04/2011, Repertorio n. 3790, Rogante CORNAGLIA GIANLUIGI Sede TORTOLÌ Registrazione

Sede: COMPRAVENDITA (n. 3179.1/2011), al sig. omissis

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano sul fabbricato al mappale 1714, del foglio 24, ai subalterni 2, 4 e 6, sussistono le seguenti Trascrizioni:

- Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 31/03/2011 Numero di repertorio 3672/2428  
Notaio CORNAGLIA GIANLUIGI

#### **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale € 172.771,25

Durata 25 anni

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3458

Registro particolare n. 665

Presentazione n. 18 del 07/04/2011

A favore



Soggetto n. 1  
 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
 Denominazione o ragione sociale omissis  
 Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006



Relativamente all'unità negoziale n. 1  
 Per il diritto di PROPRIETA'. Per la quota di 1/1  
 Contro  
 Soggetto n. 1  
 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO



omissis  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1  
 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.



1. ISCRIZIONE del 07/04/2011 - Registro Particolare 665 Registro Generale 3458  
 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 3672/2428 del 31/03/2011  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



2. TRASCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 11781  
 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP LANUSEI Repertorio 348/2018 del 05/12/2018  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**—BENI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI LOCERI**

**– Provenienza in capo all'esecutato**

Immobili oggetto di trattazione ubicati nel Comune di Loceri, aventi la seguente identificazione catastale:

- Catasto Terreni foglio 14 particella 29;
- Catasto Terreni foglio 15 particella 83;
- Catasto Terreni foglio 15 particella 173;
- Catasto Fabbricati foglio 15 particella 174 subalterno 1 e 2.



**- Storia catastale e storia delle trascrizioni**

**- Immobile sito in Loceri distinto al Catasto Terreni foglio 14 particella 29**



STUDIO TECNICO PERITALE  
 ZICCA Geom. Roddy



- Dalla visura storica catastale si evince che **sin dall'Impianto meccanografico** il terreno era distinto con la particella 29 con intestazione

omissis

A seguito della **denuncia di successione del 18.07.2007** la ditta catastale viene modificata in

omissis

A seguito della **denuncia di successione del 26.12.2007** la ditta catastale viene modificata in omissis , ciascuno per la quota di 1/12.

A seguito della **sentenza di acquisto per usucapione in data 30.09.2009** la ditta catastale viene modificata omissis per la quota di 1/1.

A seguito della **denuncia di successione della Sig.ra omissis** la ditta catastale viene modificata in Delussu Beniamino e Delussu Salvatore ciascuno per la quota di 1/2.

A seguito della **rettifica della denuncia di successione della omissis** la ditta catastale viene riportata alla ditta **omissis per la quota di 1/1.**

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta la Trascrizione del 21.08.2008, Registro Generale 9943, Registro Particolare 7269,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

Omissis

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 14 particella 29.

Trascrizione del 30.04.2009, Registro Generale 3540, Registro Particolare 4646,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

Omissis

**Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 14 particella 29.**

**Trascrizione del 10.09.2010, Registro Generale 10169, Registro Particolare 6838,**

**Atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione a favore**



Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 14 particella 29.

Trascrizione del 16.12.2009, Registro Generale 13800, Registro Particolare 9280,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

a favore

Omissis

contro

Omissis

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 14 particella 29.

Con la Trascrizione del 04.01.2012, Registro Generale 175, Registro Particolare 150,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, l'immobile sito nel Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 14 particella 29 è stato annullato (in quanto dichiarato erroneamente) a seguito della dichiarazione di successione rettificativa della numero 483 volume 9990 del 2010.

Trascrizione del 07.12.2018, Registro Generale 11781 Registro Particolare 9340,

**Atto Giudiziario – verbale di pignoramento immobili**

**a favore**

omissis

**contro**

omissis

**Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 14 particella 29.**

**- Immobile sito in Loceri distinto al Catasto Terreni foglio 15 particella 83**

- Dalla visura storica catastale si evince che **sin dall'Impianto meccanografico** il terreno era distinto con la particella 83 con intestazione

omissis.

A seguito della **denuncia di successione del 18.07.2007** la ditta catastale viene modificata in

omissis



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



A seguito della **denuncia di successione del 26.12.2007** la ditta catastale viene modificata in omissis , ciascuno per la quota di 1/12.

A seguito della **sentenza di acquisto per usucapione in data 30.09.2009** la ditta catastale viene modificata omissis per la quota di 1/1.

A seguito della **denuncia di successione della omissis** la ditta catastale viene modificata in omissis ciascuno per la quota di 1/2.

A seguito della **rettifica della denuncia di successione della omissis** la ditta catastale viene riportata alla ditta **omissis per la quota di 1/1**.

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta la Trascrizione del 21.08.2008, Registro Generale 9943, Registro Particolare 7269,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore omissis

contro

omissis per la quota di 1/6;

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 83.

Trascrizione del 30.04.2009, Registro Generale 3540, Registro Particolare 4646,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

a favore

omissis

contro

omissis per la quota di 1/4;

**Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 83.**

**Trascrizione del 10.09.2010, Registro Generale 10169, Registro Particolare 6838,**

**Atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione**

**a favore omissis per la quota di 1/1;**

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 83.

Trascrizione del 16.12.2009, Registro Generale 13800, Registro Particolare 9280,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

omissis

ASTE GIUDIZIARIE®  
contro  
omissis

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 83.

Con la Trascrizione del 04.01.2012, Registro Generale 175, Registro Particolare 150,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, l'immobile sito nel Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 83 è stato annullato (in quanto dichiarato erroneamente) a seguito della dichiarazione di successione rettificativa della numero 483 volume 9990 del 2010.

Trascrizione del 07.12.2018, Registro Generale 11781 Registro Particolare 9340,

**Atto Giudiziario – verbale di pignoramento immobili a favore**

**omissis per la quota di 1/1;**

**contro**

**omissis per la quota di 1/1;**

**Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 83.**

**- Immobile sito in Loceri distinto al Catasto Terreni foglio 15 particella 173**

- Dalla visura storica catastale si evince che l'attuale particella 173 **sin dall'Impianto meccanografico** veniva contraddistinta con la particella 98 avente intestazione omissis.

A seguito della **denuncia di successione del 18.07.2007** la ditta catastale della particella 98 viene modificata in omissis.

A seguito della **denuncia di successione del 26.12.2007** la ditta catastale della particella 98 viene modificata in omissis, ciascuno per la quota di 1/12.

A seguito della **sentenza di acquisto per usucapione in data 30.09.2009** la ditta catastale della particella 98 viene modificata in omissis per la quota di 1/1.

A seguito della **denuncia di successione della Sig.ra omissis** la ditta catastale della particella 98 viene modificata in omissis ciascuno per la quota di 1/2.

A seguito della **rettifica della denuncia di successione della omissis in data 27.07.2010** la ditta catastale della particella 98 viene riportata alla ditta **omissis per la quota di 1/1.**

A seguito del tipo mappale protocollo n. NU0076866 del 18.03.2011 per nuova costruzione la particella 98 viene frazionata nelle particelle 173 e 174.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

ASTE GIUDIZIARIE®

A seguito della **denuncia di successione del Sig. omissis in data 15.03.2013** la ditta catastale della particella 173 viene modificata in omissis per la quota di 1/1.

**Sino alla data odierna non è stata presentata alcuna rettifica alla denuncia di successione del Sig. omissis.**

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta la Trascrizione del 21.08.2008, Registro Generale 9943, Registro Particolare 7269,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

a favore

omissis

contro

omissis per la quota di 1/6;

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).

Trascrizione del 30.04.2009, Registro Generale 3540, Registro Particolare 4646,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

omissis

contro

omissis per la quota di 1/4;

**Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).**

**Trascrizione del 10.09.2010, Registro Generale 10169, Registro Particolare 6838,**

**Atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione a favore**

**omissis per la quota di 1/1;**

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).

Trascrizione del 16.12.2009, Registro Generale 13800, Registro Particolare 9280,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

omissis

contro

omissis

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).

Con la Trascrizione del 04.01.2012, Registro Generale 175, Registro Particolare 150,



A seguito della **sentenza di acquisto per usucapione in data 30.09.2009** la ditta catastale della particella 98 viene modificata in **omissis per la quota di 1/1**.

A seguito della **denuncia di successione della Sig.ra omissis in data 27.07.2010** la ditta catastale della particella 98 viene modificata in omissis ciascuno per la quota di 1/2.

A seguito della **rettifica della denuncia di successione della omissis in data 27.07.2010** la ditta catastale della particella 98 viene riportata alla ditta **omissis per la quota di 1/1**.

A seguito del **tipo mappale protocollo n. NU0076866 del 18.03.2011** per nuova costruzione la particella 98 viene frazionata nelle particelle 173 e 174.

Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta la Trascrizione del 21.08.2008, Registro Generale 9943, Registro Particolare 7269,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

omissis

contro

omissis

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).

Trascrizione del 30.04.2009, Registro Generale 3540, Registro Particolare 4646,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

omissis

contro

omissis

**Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).**

**Trascrizione del 10.09.2010, Registro Generale 10169, Registro Particolare 6838,**

**Atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione a favore**

**omissis per la quota di 1/1;**

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).

Trascrizione del 16.12.2009, Registro Generale 13800, Registro Particolare 9280,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore

omissis

contro

omissis

Immobile Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174).

Con la Trascrizione del 04.01.2012, Registro Generale 175, Registro Particolare 150,

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, l'immobile sito nel Comune di Loceri, Catasto Terreni foglio 15 particella 98 (attuale 173 e 174) è stato annullato (in quanto dichiarato erroneamente) a seguito della dichiarazione di successione rettificativa della numero 483 volume 9990 del 2010.

Trascrizione del 07.12.2018, Registro Generale 11781 Registro Particolare 9340,

#### **Atto Giudiziario – verbale di pignoramento immobili a favore**

omissis per la quota di 1/1;

contro

omissis per la quota di 1/1;

**Immobili Comune di Loceri, Catasto Fabbricati foglio 15 particella 174 subalterni 1 e 2.**

#### **– Provenienza in capo all'esecutato**

Immobili oggetto di trattazione ubicati nel Comune di Loceri, aventi la seguente identificazione catastale:

- Catasto Terreni foglio 15 particella 79;

#### **- Storia catastale e storia delle trascrizioni**

**- Immobile sito in Loceri distinto al Catasto Terreni foglio 15 particella 79**

- Dalla visura storica catastale si evince che **sin dall'Impianto meccanografico** il terreno era distinto con la particella 79 con intestazione:

omissis

#### **A seguito della denuncia di successione (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 17/10/2007**

protocollo n. NU0091258, in atti dal 29/05/2008, Registrazione: UR Sede: LANUSEI Volume 51 n. 95

del 28/12/2007;

SUCC omissis (n. 3934.1/2008), la ditta catastale viene modificata in

omissis Proprietà per 1/1 fino al 26/04/2010:

**Con ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** del 26/04/2010 in atti dal 12/05/2010

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

Repertorio n. 52332 Rogante ROSETTI GIOVANNI Sede CAGLIARI

Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 3499.1/2010);

La ditta catastale viene riportata alla ditta **omissis, Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.**

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano sul mappale 57 e 3 del foglio 24 le seguenti Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 24/11/2003 - Registro Particolare 8668 Registro Generale 11422

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 99/23 del 29/04/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 3126 Registro Generale 4496

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/51 del 28/12/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 6939 Registro Generale 9299

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/57 del 28/02/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 3499 Registro Generale 5417

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 52332/28469 del 26/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 11781

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP LANUSEI Repertorio 348/2018 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*Lo scrivente dichiara che alla data del 18.06.2019, la situazione ipo-catastale risulta quella sopra riportata.

**Situazione aggiornata al 18/06/2019**

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: **omissis**

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: **LANUSEI (NU)**

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili individuati: **13**

Motivazione: **Ctu**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' 1/1	LANUSEI (NU) VICO I MATTA E MAOLA, SN Piano T	11	1714	6	cat. C/2	1	138 mq	Euro:334,97		
F	Proprieta' 1/1	LANUSEI (NU) VICO I MATTA E MOLA, SN Piano 2	11	1714	2	cat. C/6	1	50 mq	Euro:95,54		
F	Proprieta' 1/1	LANUSEI (NU) VICO I MATTA E MOLA, SN Piano 2	11	1714	4	cat. A/2	3	5,5 vani	Euro:411,87		
F	Proprieta' 1/1	LOCERI (NU) LOCALITA' FLUMINI, SN Piano T	15	174	1	cat. D/10			Euro: 1.112,00		
F	Proprieta' 1/1	LOCERI (NU) LOCALITA' FLUMINI, SN Piano 1	15	174	2	cat. F/3					
T	Proprieta' 1/18	LANUSEI (NU)	2	165		ORTO IRRIG	2	3 are 90 ca	R.D.Euro:4,33 R.A. Euro: 2,11	4231	
T	Proprieta' 1/18	LANUSEI (NU)	24	3		ORTO IRRIG	3	4 are 80 ca	R.D.Euro:4,34 R.A. Euro: 1,74	3399	
T	Proprieta' 2/18	LANUSEI (NU)	24	56		PASCOLO ARB	1	53 are 50 ca	R.D.Euro:12,43 R.A. Euro: 8,29	3326	
T	Proprieta' 1/18	LANUSEI (NU)	24	57		PASCOLO	1	79 are 40 ca	R.D.Euro:12,30 R.A. Euro: 10,25	4532	
T	Proprieta' 2/18	LANUSEI (NU)	24	59		PASCOLO	2	30 are 80 ca	R.D.Euro:2,70 R.A. Euro: 3,18	3326	
T	Proprieta' 1/1	LOCERI (NU)	14	29		ORTO IRRIG	2	10 are 5 ca	R.D.Euro:9,60 R.A. Euro: 5,45		
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	LOCERI (NU)	15	79		VIGNETO	2	63 are 25 ca	R.D.Euro:17,97 R.A. Euro: 53,90		
T	Proprieta' 1/1	LOCERI (NU)	15	83		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

\*\*I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NUORO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 211450 del: 18/06/2019

Note individuate: 13

Annotamenti in calce individuati: 0

Codice fiscale: ██████████

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

<u>Ordina per data</u>	
1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/1986 - Registro Particolare 683 Registro Generale 844 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/1991 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 8751 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 53/447 del 14/06/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato immagine
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/1994 - Registro Particolare 604 Registro Generale 784 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/450 del 22/03/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato immagine
4	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/02/2000 - Registro Particolare 619 Registro Generale 971 Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 9575 del 20/01/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 2776 del 07/04/2007
5	Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2007 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 4063 Pubblico ufficiale GARAU ANTONIO Repertorio 16553/4332 del 29/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 619 del 2000
6	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2007 - Registro Particolare 3673 Registro Generale 5440 Pubblico ufficiale GARAU ANTONIO Repertorio 16615/4377 del 03/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico
7	ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2007 - Registro Particolare 2647 Registro Generale 13344 Pubblico ufficiale GARAU ANTONIO Repertorio 16892/4602 del 25/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 623 del 24/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
8	TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2010 - Registro Particolare 3499 Registro Generale 5417 Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 52332/28469 del 26/04/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LOCERI (NU) Nota disponibile in formato elettronico
9	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/09/2010 - Registro Particolare 6838 Registro Generale 10169 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2067/2009 del 30/09/2009 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Immobili siti in LOCERI (NU) Nota disponibile in formato elettronico
10	ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2011 - Registro Particolare 665 Registro Generale 3458



	Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 3672/2428 del 31/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico
11	TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2011 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 4478 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 3790/2514 del 20/04/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico
12	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2012 - Registro Particolare 7617 Registro Generale 9346 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 7449/3676 del 09/10/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LANUSEI (NU) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
13	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2018 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 11781 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP LANUSEI Repertorio 348/2018 del 05/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LANUSEI (NU), LOCERI (NU) Nota disponibile in formato elettronico

### –Pregiudizievoli

- Dalle ispezioni ipotecarie, eseguite dal sottoscritto in data 18/06/2019, 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.

### –Osservazioni

- Dall'esame di tutta la documentazione relativa alla procedura si segnala quanto segue:  
(verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.), **non risultano documenti mancanti.**
- Nella giornata del 18.06.2019, 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;
  - Planimetrie ed elenco dei subalterni;
  - Visure storiche, per terreni e per immobili, dei beni oggetto del pignoramento;
  - Planimetrie catasto urbano.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 2**

---Beni oggetto dell'esecuzione

**1) - Terreni siti nell'agro del Comune di Lanusei identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 24**

**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;

**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;

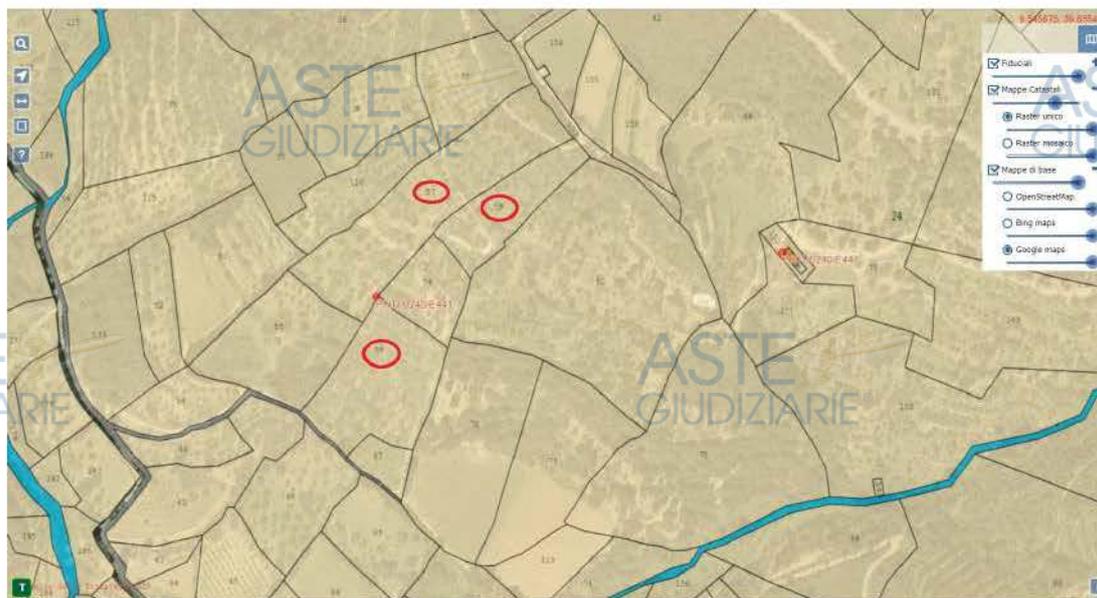
**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;

**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;

I terreni sono ubicati tutti in agro di Lanusei, il fondo alle **particelle 57, 59 e 56** forma un unico appezzamento pressoché contiguo, di superficie complessiva di **mq 16370**.

Si accede al fondo tramite uno stradello sterrato ed è caratterizzato da un andamento tipico collinare.

La coltivazione prevalente risulta uliveto.



*Vista aerea in mappa terreni agro di Lanusei al foglio 24 particelle 56, 57, 59*

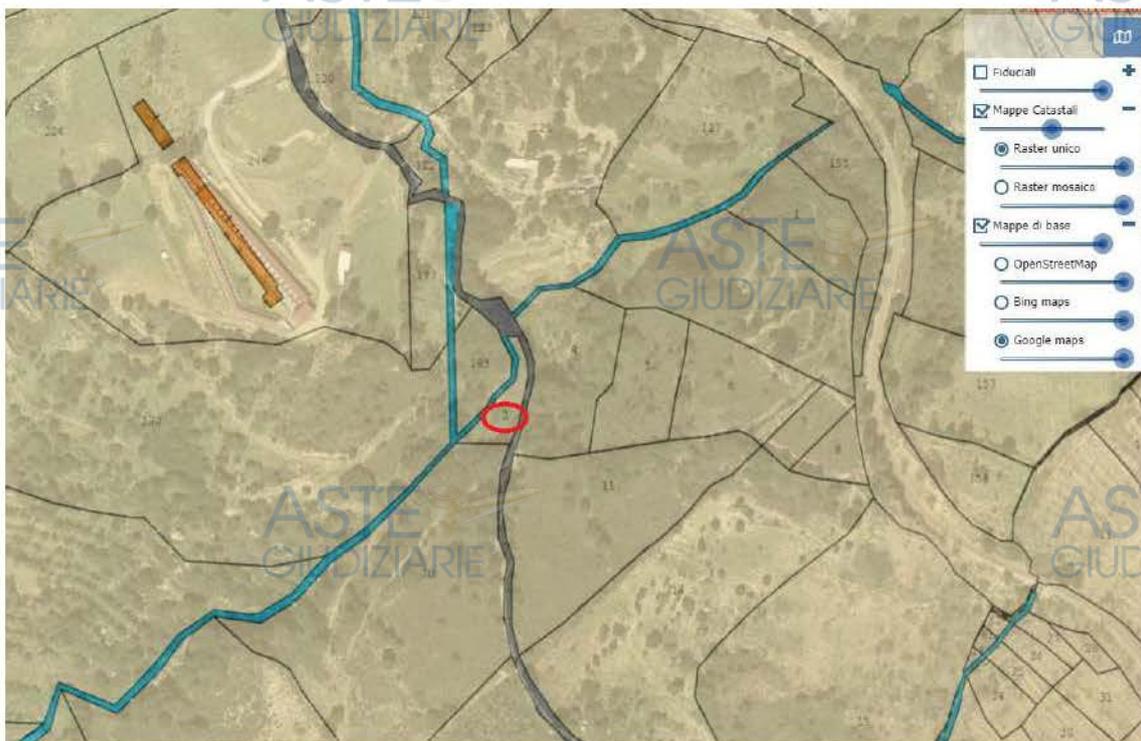


Il terreno alla **particella 3** del foglio 24, risulta un piccolo appezzamento a bosco selvatico.

La proprietà non è coltivata.

Si accede al fondo tramite uno stradello sterrato.

La superficie complessiva è di **mq 480**.



*Vista aerea in mappa terreni agro di Lanusei al foglio 24 particella 3*



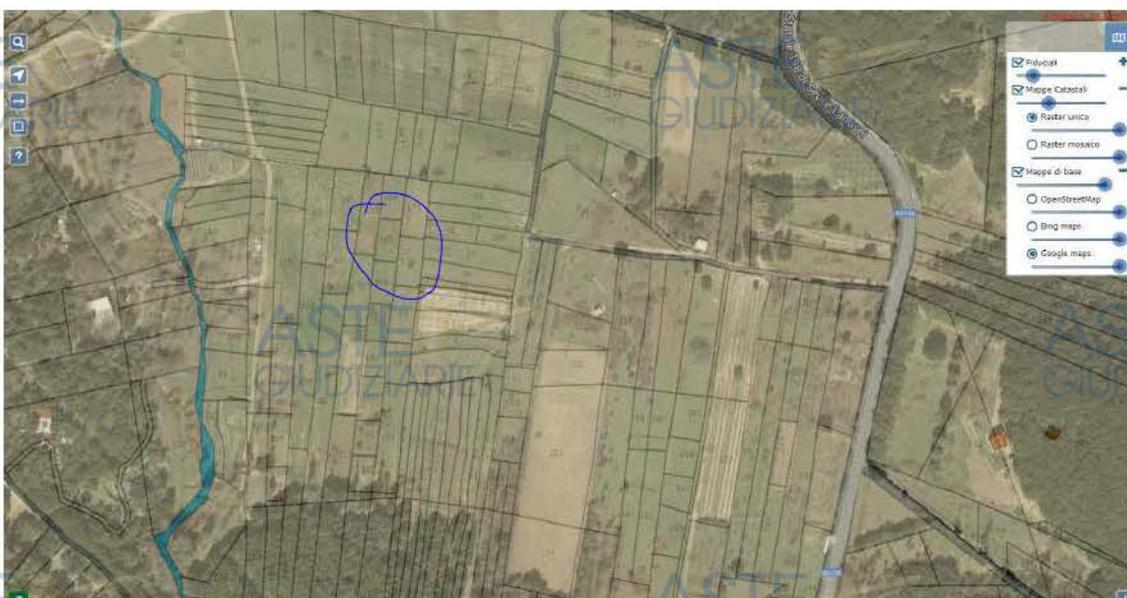
- Terreno sito nell'agro del Comune di Lanusei identificato nel Catasto Terreni al FOGLIO 2

**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;

Il terreno è ubicato in agro di Lanusei, in località "San Cosimo" forma un unico appezzamento, di superficie complessiva di **mq 390**.

Si accede al fondo tramite uno stradello sterrato ed è caratterizzato da un andamento pianeggiante.

La coltivazione prevalente risulta orto.



*Vista aerea in mappa terreni agro di Lanusei al foglio 2 particella 165*



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



**2) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 95,54, proprietà per 1/1;

**3) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita Euro 411,87, proprietà per 1/1;

**4) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 334,97, proprietà per 1/1;

---Descrizione generale del contesto territoriale

**Lanusei** è uno dei centri più importanti e popolosi di tutta la provincia di Nuoro, Conta circa 6000 abitanti distribuiti in circa 2000 famiglie.

Lanusei è sede della Diocesi, del Tribunale e dell'Ospedale Civile.

L'altitudine misurata all'altezza della Casa Comunale è 590 m. s.l.m.

Lanusei è un centro collinare, con la sua estensione maggiore nella zona collinare e montana interna dell'Ogliastra, si estende come territorio anche con una piccola parte sulla costa orientale (Porto Santoru), lambita dal mare.

Il territorio confina con numerosi comuni, tra qui Loceri, Gairo, Ilbono, Elini, Arzana, etc., comprende sia zone collinari che montuose, con picchi fino a 1300 metri di altitudine sul livello del mare (Monte Selene, Monte Tricoli e Monte Armidda).

---Bene oggetto dell'esecuzione

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nel centro urbano di Lanusei, nella parte a monte dell'abitato, sul fronte del vico I Matta e Mola snc.

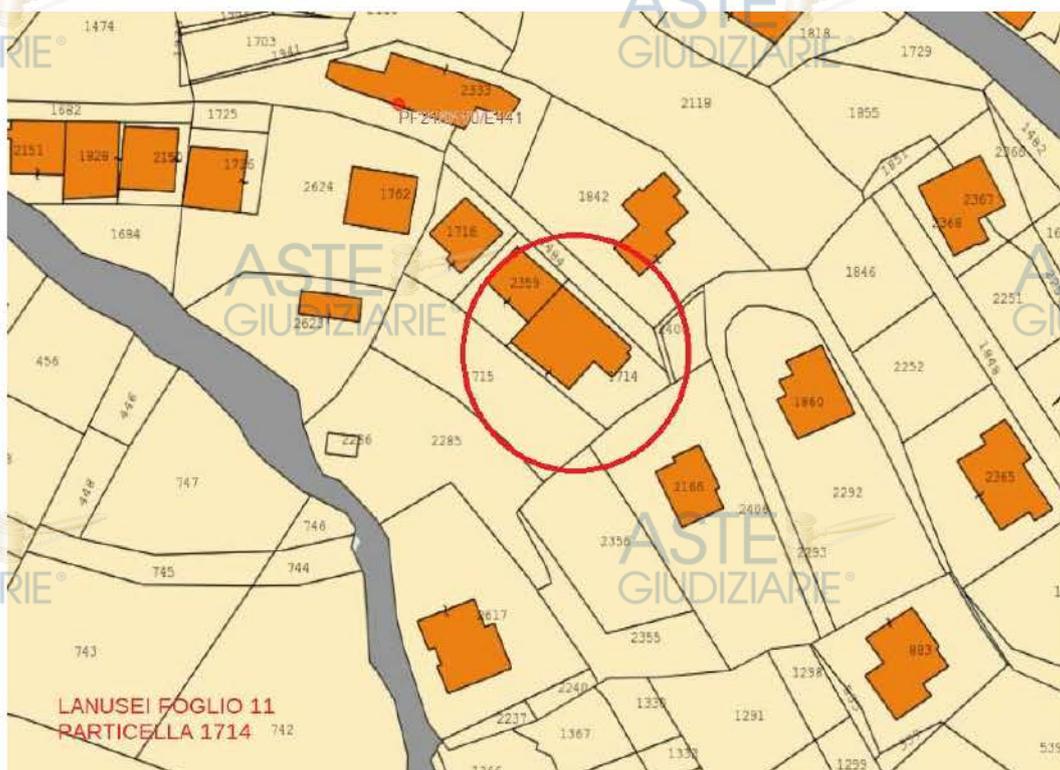
Trattasi nel suo complesso di una piccola palazzina destinata ad appartamenti di civile abitazione, comprendente le parti comuni del condominio corte, vano scala ed ingresso principale (bene comune non censibile è identificato al subalterno n.1) due appartamenti indipendenti e le dependance ad uso esclusivo (corti esclusive, mansarde, garage e cantine).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'edificio nel suo complesso è stato realizzato in tre piani (terra, primo e secondo), comprendente anche un locale nel piano ammezzato (contro-terra).

Esternamente la palazzina risulta finita.

Comprendono la proprietà dell'esecutato la quota comune del sub 1 (bene comune non censibile), un locale garage magazzino al piano terra (sub 6), un altro locale garage magazzino al piano terra (sub 2), un'ampia corte giardino esterna (sub 6), un locale rustico indipendente al piano terra e ammezzato (sub 6), un appartamento di civile abitazione al piano secondo (sub 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Mappa edificio Lanusei al foglio 11 particella 1714*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. RoddyASTE  
GIUDIZIARIE®



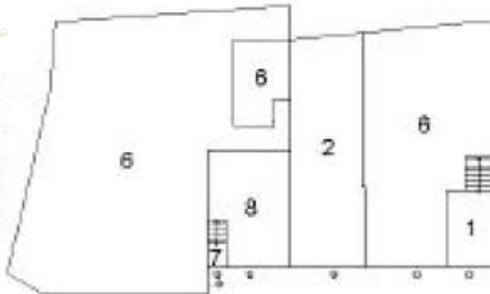
# ELABORATO PLANIMETRICO

sc 1: 500



## Piano terra

mappale 1715



mappale 2406



## Piano ammezzato



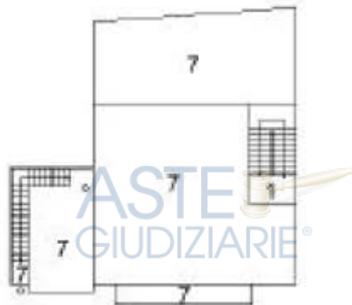
mappale 2359



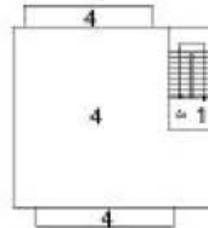
vico I Mattemola



## Piano primo



## Piano secondo



Proprietà dell'esecutato sub 2, 4, 6.



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



**2) (sub 2) Locale garage categoria Cat. C/6.**

- Il garage al piano terra, al sub 2, è composto da un unico ambiente di mq 52.86.

Si accede per il tramite di una serranda in ferro di ampia apertura ml 3.50 x 2.95.

Il locale è grezzo, con pavimenti in calcestruzzo liscio, pareti intonacate ma prive di tinteggiatura.

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.

**S.U.N.R. = mq 52.86**

H = ml 4.00

Vol. mc 220.00

OMISSIS

*Proprietà dell'esecutato sub 2*

**3) (sub 4) Appartamento di civile abitazione al piano secondo Cat A/2.**

- L'appartamento è composto da un andito di mq 12.88, una sala soggiorno pranzo di mq 21.56, una zona cottura di mq 7.78, un balcone di mq 8.47, una camera matrimoniale di mq 16.12, un wc di mq 1.87, un bagno di mq 7.41 due camere da letto di mq 11.25 e 11.40, un balcone di mq 8.34.

**S.U.A. = mq 122.65**

H = ml 2.80

Vol. mc 319.41

L'appartamento è di pregevole fattura architettonica, è stato realizzato utilizzando materiali costruttivi di tipo commerciale dell'epoca di costruzione (1979-1980).

I solai 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 25 circa).

Gli elementi di finitura rientrano negli "standard" dell'epoca di costruzione, tutto risulta in buono stato di conservazione.

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

Le pavimentazioni sono in piastrelle di marmo, del tipo commerciale.

Gli infissi esterni sono in legno, le porte interne in legno tamburato.

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 buone.

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



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto vista interna edificio al foglio 15 particelle 174 sub 1 (piano terra)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto vista interna edificio al foglio 15 particelle 174 sub 1 (piano terra)



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

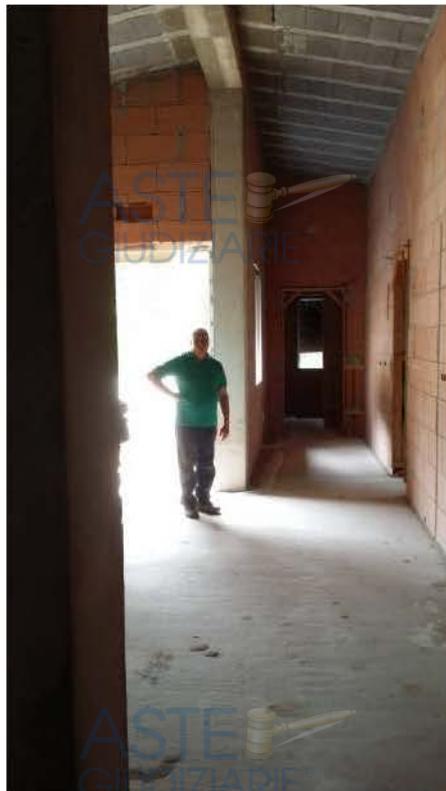
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto vista interna edificio al foglio 15 particelle 174 sub 2 (piano primo)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto vista esterna della proprietà al foglio 15 particelle 173, 79, 83,*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

ASTE  
GIUDIZIARIE®





### RISPOSTA AL QUESITO n. 3

La descrizione attuale dei beni **corrisponde** a quella contenuta nel verbale di pignoramento, i dati indicati in pignoramento, identificano i beni e gli immobile pignorati.



### RISPOSTA AL QUESITO n. 4

Il sottoscritto dichiara che il compendio pignorato **è correttamente identificati e rappresentato in catasto terreni ed urbano.**



### RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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

Come si evince dalle Autorizzazioni Edilizie rilasciate, gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare ricadono **nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, nel seguente modo:**



#### 1) - Terreni siti nell'agro del Comune di Lanusei identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 24

**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;

**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;

**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;

**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;

#### In zona agricola "E"

#### - Terreno sito nell'agro del Comune di Lanusei identificato nel Catasto Terreni al FOGLIO 2

**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;

#### In zona agricola "E"

#### 2) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2, censito nel Catasto

Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 95,54, proprietà per 1/1;

#### 3) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2, censito nel Catasto

Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita Euro 411,87, proprietà per 1/1;

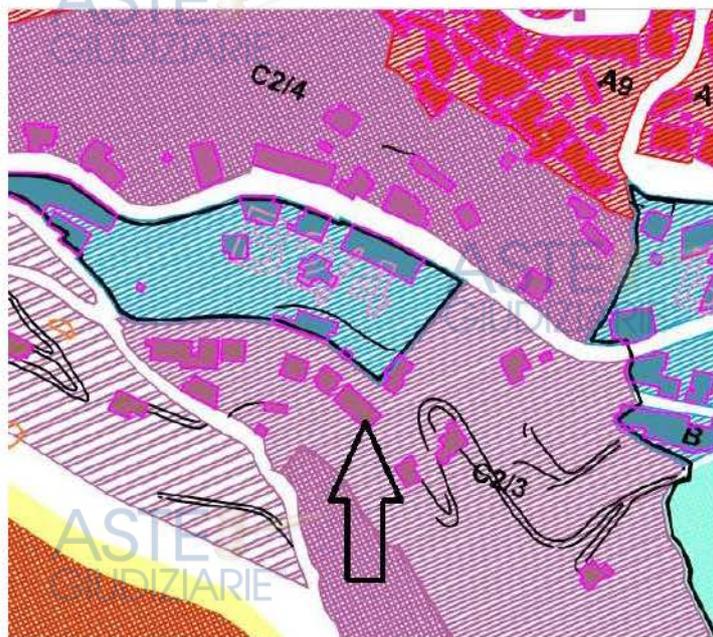


STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



4) - **Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 334,97, proprietà per 1/1;

In zona "C 2/3"



*STRALCIO DEL P.U.C.- Lanusei al foglio 11 particella 1714 ZONA "C" 2/3*

5) - **Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, **particella 174, subalterno 1**, categoria D/10, rendita Euro 1.112,00, proprietà per 1/1;

6) - **Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, **particella 174, subalterno 2**, categoria in corso di costruzione, proprietà per 1/1;

7) - **Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15**  
**particella 173** di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1;

**particella 83**, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1;

**particella 79** di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1;

8) - **Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14**

**particella 29** di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1.

In zona agricola "E"



### RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Dalla verifica eseguita dallo scrivente si evince quanto segue:

- Le costruzioni sono **REGOLARI sotto il profilo edilizio**.

**Il fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola risulta "SANATO" con:**

- **Concessione Edilizia n. 26/2010 Prot. n. 14846 del 14.12.2010**, Pratica Edilizia n. 158/2010.

Titolo "Accertamento di conformità in difformità al titolo edilizio di un immobile a civile abitazione.

Rilasciata al sig. omissis

- **L'edificio è privo di "AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA"**.

**Il fabbricato sito nell'agro del Comune di Loceri risulta realizzato con REGOLARE**

- **Concessione Edilizia n. 08/2009 Prot. n. 2086 del 15.04.2009**, Pratica Edilizia n. 07/2009.

Titolo "variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 09 del 03/07/2007 per la realizzazione di un fabbricato in parte abitazione in parte agricolo in località "Flumini".

Rilasciata alla sig.ra omissis

- **"AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA"** Rilasciata con **Ricevuta Suap Comune di Loceri:**

Codice Univoco SUAP 777 Protocollo 12696 data presentazione 28/11/2013 data protocollo 02/12/2013

Codice Univoco Nazionale PDDMNL74P18E441N-28112013-0958.SUAP.

**\*\*Dal CERIFICATO DI COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE IN C.A. DELL'EDIFICIO, datato 26/11/2013 a firma del D.L. Ing. omissis e del collaudatore Ing. omissis, si evince che il PIANO PRIMO non è abitabile ma può essere accessibile per la sola manutenzione.**

### RISPOSTA AL QUESITO n. 7

- Dalla verifica, non risulta che siano mai stati rilasciati a normativa vigente i

"CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA" (A.P.E.), pertanto entrambi gli immobili al momento **né risultano sprovvisti.**

- Non provvedo alla redazione dei necessari **aggiornamenti dei certificati A.P.E.**, senza mandato e/o l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



**RISPOSTA AL QUESITO n. 8**

- Vista la situazione degli immobili, le loro caratteristiche, la loro impostazione strutturale, la destinazione d'uso, lo scrivente dichiara che l'immobile pignorato è **vendibile in numero 8 lotti** nel seguente modo:

**LOTTO 1) - Terreni siti nell'agro del Comune di Lanusei identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 24**

**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;

**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;

**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;

**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;

**In zona agricola "E"**

**- Terreno sito nell'agro del Comune di Lanusei identificato nel Catasto Terreni al FOGLIO 2**

**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;

**In zona agricola "E"**

**LOTTO 2) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 95,54, proprietà per 1/1;

**LOTTO 3) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita Euro 411,87, proprietà per 1/1;

**LOTTO 4) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 334,97, proprietà per 1/1;

**In zona "C 2/3"**

**LOTTO 5) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, **particella 174, subalterno 1**, categoria D/10, rendita Euro 1.112,00, proprietà per 1/1;

**LOTTO 6) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, **particella 174, subalterno 2**, categoria in corso di costruzione, proprietà per 1/1;

**LOTTO 7) - Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15**  
**particella 173** di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1;  
**particella 83**, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1;  
**particella 79** di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1;

**In zona agricola "E"**

**LOTTO 8) - Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14**  
**particella 29** di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1.

**In zona agricola "E"**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9**

Gli immobili sono stati pignorati tutti per l'intera quota posseduta in proprietà dell'esecutato.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 10**

Gli immobili sono attualmente di proprietà dell'esecutato (per le quote indicate) e sono liberi o occupati nel seguente modo:

**LOTTO 1) - Terreni siti nell'agro del Comune di Lanusei identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 24**  
**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;  
**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;  
**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;  
**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;

**I terreni sono occupati dall'esecutato**

**- Terreno sito nell'agro del Comune di Lanusei identificato nel Catasto Terreni al FOGLIO 2**  
**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;

**I terreni sono occupati dall'esecutato**

**LOTTO 2) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 95,54, proprietà per 1/1;

**LOTTO 3) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita Euro 411,87, proprietà per 1/1;

**LOTTO 4) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 334,97, proprietà per 1/1;

**I subalterni sono occupati dall'esecutato con la sua famiglia**

**LOTTO 5) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, **particella 174, subalterno 1**, categoria D/10, rendita Euro 1.112,00, proprietà per 1/1;

**Il subalterno è occupato dalla sig.ra omissis**, con regolare contratto di affitto registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LANUSEI in data 06 Aprile 2018, al n 221, serie 3T, della durata fino alla data del 7 marzo 2024 (6 anni), canone euro 60,00 mensili.

**LOTTO 6) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 15, **particella 174, subalterno 2**, categoria in corso di costruzione, proprietà per 1/1;

**Il subalterno è in costruzione, attualmente risulta non occupato**

**LOTTO 7) - Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15**  
**particella 173** di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1;

**- Il terreno al foglio 15, mappale 173, è occupato dalla sig.ra omissis**

con regolare contratto di affitto registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LANUSEI in data 06 Aprile 2018, al n 221, serie 3T, della durata fino alla data del 7 marzo 2024 (6 anni), canone euro 60,00 mensili.

**particella 83**, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1;

**particella 79** di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1;

**I terreni sono occupati dall'esecutato**



LOTTO 8) - Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14  
particella 29 di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1.

**I terreni sono occupati dall'esecutato**



**RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

Dalle ricerche effettuate non risultano provvedimenti di alcun genere.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12**

Non esistono vincoli di alcun genere.



**RISPOSTA AL QUESITO n. 13**

Dalle informazioni ottenute dal sottoscritto **non risultano spese condominiali ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni.**

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



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



**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);

**Provincia:** NUORO

**Comune:** LANUSEI

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO

**Codice di zona:** B3

**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	900	1100	L	2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	700	850	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	350	450	L	1	1,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1400	L	2,3	3	L





**Provincia:** NUORO

**Comune:** LOCERI

**Fascia/zona:** ABITATO

**Codice di zona:** B3

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



AGI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	600	750	L	1,5	2	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	500	600	L	1	1,3	L
Box	NORMALE	350	450	L	0,8	1	L
Ville e Villini	OTTIMO	700	900	L	1,6	2,4	L



**Destinazione:** Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	OTTIMO	350	500	L	0,9	1,3	L



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 non abitativo, sia di recente realizzazione che non di recente realizzazione, siti in Lanusei e Loceri, risultano abbastanza frequenti.



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



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

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.

### ---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/o "produttivo" 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, nonché la superficie reale del terreno.

#### ---SEGMENTO DI MERCATO

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

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

#### -BENI NEL COMUNE DI LANUSEI

**LOTTO 1) - Terreni siti nell'agro del Comune di Lanusei identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 24**

**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18;

**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18;

**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18;

**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18;

**- Terreno sito nell'agro del Comune di Lanusei identificato nel Catasto Terreni al FOGLIO 2**

**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18;

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

**1,50/2,50euro/mq**, per i terreni agricoli nell'agro di Lanusei;

#### ---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui i beni sono inseriti;
- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;
- viste le caratteristiche agricole;

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2,00 euro/mq, per i terreni agricoli nell'agro;  
pertanto si ottiene VM (Valore di Mercato) =

ASTE  
GIUDIZIARIE®

--Superfici di calcolo per quota di proprietà

**LOTTO 1)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Terreni al FOGLIO 24

**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18 = mq 441.11;

**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18 = mq 26.66;

**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18 = mq 594.44;

**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18 = mq 342.22;

**somma mq 1404.43**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Terreni al FOGLIO 2

**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18 = mq 21.66;

**somma mq 21.66**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

--CALCOLO

**LOTTO 1) mq 1404.43 x euro 2,00 = euro 2.808,00**

**mq 21.66 x euro 2,00 = euro 43,32**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

--DECURTAZIONI

- visto lo stato dei beni;

Non si ritiene opportuno adottare decurtazioni.

**Lo scrivente pertanto dichiara che:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore finale del bene alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a:

**LOTTO 1)**

- Terreni al FOGLIO 24

**particella 57** di are 79 centiare 40, proprietà per 1/18 = mq 441.11;

**particella 3** di are 4 centiare 80, proprietà per 1/18 = mq 26.66;

**particella 56** di are 53 centiare 50, proprietà per 2/18 = mq 594.44;

**particella 59** di are 30 centiare 80, proprietà per 2/18 = mq 342.22;

**somma mq 1404.43**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**- Terreni al FOGLIO 2**

**particella 165** di are 3 centiare 90, proprietà per 1/18 = mq 21.66;

somma mq 21.66

**VALORE LOTTO 1 = euro 2.851,32**

**LOTTO 2) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 95,54, proprietà per 1/1;

**LOTTO 3) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano 2**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita Euro 411,87, proprietà per 1/1;

**LOTTO 4) - Fabbricato sito nel Comune di Lanusei al vico I Matta e Mola s.n., Piano T**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, **particella 1714, subalterno 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita Euro 334,97, proprietà per 1/1;

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

**700,00/850,00euro/mq**, per gli appartamenti in buone condizioni siti in Lanusei;

**350,00/450,00euro/mq**, per le cantine i garage e i vani deposito e/o tecnici buone condizioni siti in Lanusei;

**15,00/25,00euro/mq**, per le corti esclusive di abitazioni site in Lanusei;

--AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui i beni sono inseriti;
- vista la particolare 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:

**750,00euro/mq**, per gli appartamenti in buone condizioni siti in Lanusei;

**400,00euro/mq**, per le cantine i garage e i vani deposito e/o tecnici buone condizioni siti in Lanusei;

**20,00euro/mq**, per le corti esclusive di abitazioni site in Lanusei;

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

--Superfici di calcolo per quota di proprietà



**LOTTO 2)**

**- Foglio 11, particella 1714 sub 2 - Locale garage categoria Cat. C/6, PIANOTERRA.**

**S.U.N.R. = mq 52.86**

H = ml 4.00

Vol. mc 220.00

proprietà per 1/1;

--CALCOLO

**mq 52.86** x euro 400,00 = euro 21.144,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 21.144,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

Si ritiene opportuno adottare **decurtazione par al 10%:**

dal calcolo si ottiene

euro 21.144,00 x (- 10%) = euro 21.144,00 - 2.114,40 = euro 19.029,60

Arrotondato = euro 19.000,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene

**VALORE LOTTO 2) Foglio 11, particella 1714 sub 2 - Locale garage categoria Cat. C/6, PIANOTERRA.**

alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a **euro 19.000,00**

**LOTTO 3)**

**- Appartamento Piano 2, al Foglio 11, particella 1714, subalterno 4, categoria A/2,**

**S.U.A. = mq 122.65**

H = ml 2.80

Vol. mc 319.41

proprietà per 1/1;

--CALCOLO

**mq 122.65** x euro 750,00 = euro 91.987,50



STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 91.987,50

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

Si ritiene opportuno adottare **decurtazione par al 10%**:

dal calcolo si ottiene

euro 91.987,50 x (- 10%) = euro 91.987,50 - 9.198,75 = euro 82.788,75

Arrotondato = euro 82.780,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene

**VALORE LOTTO 3) - Appartamento Piano 2, al Foglio 11, particella 1714, subalterno 4, categoria A/2,**  
**alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a euro 82.780,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO 4)**

**- Locali al Piano Terra Foglio 11, particella 1714, subalterno 6, categoria C/2 + corte**

**S.U.N.R. = mq 166**

**Corte esclusiva mq 184**

H = Min ml 2.20 - Max ml 4.00 proprietà per 1/1;

--CALCOLO

Locali mq 166 x euro 400,00 = euro 66.400,00

Corte mq 184 x euro 20,00 = euro 3.680,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 66.400,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

Si ritiene opportuno adottare **decurtazione par al 10%**:

dal calcolo si ottiene

euro 66.400,00 x (- 10%) = euro 66.400,00 - 6.640,00 = euro 59.760,00

Somma + corte = euro 59.760,00 + euro 3.680,00 = euro 63.440,00

Arrotondato = euro 63.400,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

ASTE GIUDIZIARIE®  
 STUDIO TECNICO PERITALE  
 ZICCA Geom. Roddy

ASTE GIUDIZIARIE®



Il valore finale del bene

**VALORE LOTTO 4) - Locali al P. Terra Foglio 11, particella 1714, subalterno 6, categoria C/2 + corte.**

alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a **euro 63.400,00**

**Totale valore abitazione e pertinenze** per la quota di immobile di esclusiva proprietà dell'esecutato, sita in Lanusei, via Matte Mola snc, **LOTTE n. 2, 3, 4, al Foglio 11, particella 1714 sub 2, 4, 6 = euro 165.180,00;**

**Totale valore beni** per la quota di esclusiva proprietà dell'esecutato, siti in comune di Lanusei

**LOTTE n. 1, 2, 3, 4 = euro 168.031,32**

### -BENI NEL COMUNE DI LOCERI

**LOTTO 5) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T, al Foglio 15, particella 174, subalterno 1, categoria D/10**

proprietà per 1/1;

**LOTTO 6) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1, al Foglio 15, particella 174, subalterno 2, categoria in corso di costruzione,**

proprietà per 1/1;

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

**350,00/650,00euro/mq**, per i locali a servizio dell'azienda agricola in buone condizioni siti in Loceri;

**350,00/500,00euro/mq**, per i locali in corso di costruzione;

**2,00/3,00euro/mq**, per i terreni agricoli aziendali in Loceri;

### ---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui i beni sono inseriti;

- vista la particolare 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:

**650,00euro/mq**, per i locali a servizio dell'azienda agricola in buone condizioni siti in Loceri;

**500,00euro/mq**, per i locali in corso di costruzione;

**2,50euro/mq**, per i terreni agricoli aziendali in Loceri;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

--Superfici di calcolo per quota di proprietà

**LOTTO 5)**

- **Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T,  
al Foglio 15, particella 174, subalterno 1, categoria D/10**

**Superfici di calcolo:**

**S.U. Cat D/10 = mq 297**

H = ml 3.00

proprietà per 1/1;

--CALCOLO

**mq 297 x euro 650,00 = euro 193.050,00**

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 193.050,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato a nuovo dei locali;

non si ritiene opportuno apportare **decurtazioni**.

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene del

**VALORE LOTTO 5) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri, località Flumini s.n., Piano T,**

**al Foglio 15, particella 174, subalterno 1, categoria D/10**

**alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a euro 193.050,00**

**LOTTO 6)**

- **Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1, al Foglio 15, particella 174,  
subalterno 2, categoria in corso di costruzione,**

**S.U.A. (DA ULTIMARE) Cat. F/3 = mq 297**

H = ml 3.00

proprietà per 1/1;

--CALCOLO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**mq 297** x euro 500,00 = euro 148.500,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 148.500,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato dei locali;

Calcolato il valore allo stato attuale di costruzione si ritiene opportuno apportare **decurtazioni**.

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene del

**VALORE LOTTO 6) - Fabbricato sito nel Comune di Loceri località Flumini s.n., Piano 1, al Foglio 15, particella 174, subalterno 2, categoria in corso di costruzione,**

alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a **euro 148.500,00**

**LOTTO 7) - Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15**

**particella 173** di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1;

**particella 83**, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1;

**particella 79** di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1;

Somma mq 35051

**LOTTO 8) - Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14**

**particella 29** di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1.

Somma mq 1005

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

**2,50/3,00euro/mq**, per i terreni agricoli nell'agro di Loceri;

---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui i beni sono inseriti;

- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;

- viste le caratteristiche agricole dei terreni;

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

**2,50 euro/mq**, per i terreni agricoli nell'agro;

ASTE GIUDIZIARIE®

per tanto si ottiene VM (Valore di Mercato) =

--Superfici di calcolo per quota di proprietà

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO 7)**

- Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15

particella 173 di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1 ;

particella 83, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1 ;

particella 79 di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1 ;

Somma mq 35051

**LOTTO 8)**

- Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14

particella 29 di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1 .

Somma mq 1005

--CALCOLO

**LOTTO 7) mq 35051** x euro 2,50 = euro 87.627,50

**LOTTO 8) mq 1005** x euro 2,50 = euro 2.512,50

--DECURTAZIONI

- visto lo stato dei beni;

Non si ritiene opportuno adottare decurtazioni.

**Lo scrivente pertanto dichiara che:**

Il valore finale del bene alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a:

**VALORE LOTTO 7) - Terreni siti nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 15**

particella 173 di ettari 2 are 21 centiare 96, proprietà per 1/1 ;

particella 83, di are 65 centiare 30, proprietà per 1/1 ;

particella 79 di are 63 centiare 25, proprietà per 1/1 ;

**= euro 87.627,50**

**VALORE LOTTO 8) - Terreno sito nell'agro del Comune di Loceri, identificati nel Catasto Terreni al FOGLIO 14**

ASTE GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE  
ZICCA Geom. Roddy

ASTE GIUDIZIARIE®



**particella 29** di are 10 centiare 05, proprietà per 1/1.  
= euro 2.512,50

**Totale valore beni** per la quota di esclusiva proprietà dell'esecutato, siti in comune di Loceri

**LOTTI n. 5, 6, 7, 8 = euro 431.689,50**

- Non risultano altre decurtazioni e/o correzioni da apportare al valore reale di mercato attuale dei beni immobili, 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).

Per le 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 nella suddetta stima, tutti i beni mobili presenti negli immobili, gli arredi ed attrezzature (anche agricole) e quant'altro di arredo trasportabile presente nella proprietà dell'esecutato.**

---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 i beni, in singoli lotti "a corpo" così come evidenziato in relazione.**

---COMMERCIALIZZABILITÀ

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

---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 comprese);

**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 **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 per la pubblicazione, si compone di 65 pagine, oltre tutti agli allegati.

Elini li, 26 giugno 2019

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

\*\*\*\*\*