

12/2014



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

RELAZIONE DEL C.T.U.



TRIBUNALE DI LANUSEI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA IMMOBILIARE n. 12/2014

G.E.: Dr. FRANCESCO ALTERIO

- **Introduzione**

Con ordinanza in data 23/10/2020, 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 data 28/10/2020, 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 10.3.2020 ore 9,30.**



- 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, verifichi 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, verifichi, 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 alleghi 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 LUNEDÌ 30 NOVEMBRE 2020, alle ore 14.30**, ho iniziato le operazioni peritali nell'immobile sito in VILLAGRANDE STRISAILI (NU), nella via Roma, identificato con i seguenti dati catastali:

-CATASTO FABBRICATI - Comune di VILLAGRANDE STRISAILI, Foglio 43, particella 1498, Sub 1, 6, 7, 9;

• Sopralluogo

Accompagnato da, 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.

• Dichiarazioni a verbale

- Nessuna.



- RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE -**RISPOSTA AL QUESITO n. 1 - 8**

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

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

Si precisa che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, e la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed e stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

-- Provenienza in capo all'esecutato

Immobili oggetto di trattazione siti in comune di VILLAGRANDE STRISAILI (NU).

- La quota di proprietà delle unità immobiliari all'indirizzo via Roma n. SNC, avente ora la seguente identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - Foglio 43, particella 1498 **Sub 6-7-8-9** (ex sub 1-6-7-9 ed ex sub 1-2-4-5).

E' pervenuta al sig. **.....**, **per 1/5** della sua quota proprietà, nel seguente modo:

- Ricostruzione provenienza beni in capo all'esecutato.

- Dalla morte del sig. **.....**, a tale decesso corrisponde un'accettazione tacita di eredità

TRASCRIZIONE EREDITA CON ATTO **.....**,

ACCETTAZIONE EREDITA CON ATTO **.....**,

Gli eredi risultano essere; **.....**



RELAZIONE DEL C.T.U.

PROCEDURA IMMOBILIARE n. 12/2014

Beni ereditati:

9

Individuazione Catastale Comune di Villagrande Strisaili:

Foglio 43 mapp. 1498 mq 70 fabbricato;

Foglio 43; mapp. 934, 1072, 1160, 1406;

Foglio 43 mapp. 1143 fabbricato rurale;

Foglio 43 mapp. 440 1/2 fabbricato;

Foglio 43 mapp. 1496 fabbricato;

ed altri beni

Foglio 42 mapp. 21/a; 21/c;

Foglio 44 mapp. 1;

Foglio 47 mapp. 64; 68;

Foglio 56 mapp. 40; 69;

Foglio 61 mapp. 18, 93, 101, 15, 4, 5, 6, 7;

ed altri terreni in agro di Villa grande Strisaili;

- Successivamente alla morte del Sig. _____

_____ , a tale decesso corrisponde un'eredità trascritta con atto _____

Beni ereditati

Individuazione Catastale Comune di Villagrande Strisaili:

Foglio 43 mapp. 939, 1015, 986, 987, 1014, 1371;

- Successivamente viene trascritto un atto di "verbale di attribuzione di quote ereditarie e di transazione"

Beni ereditati

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



Foglio 43 mapp. 1498 fabbricato con corte;

e altri beni

Foglio 42 mapp. 21/a; 21/c;

Foglio 44 mapp. 1;

Foglio 61 mapp. 18, 93, 101, 15, 4, 5, 6;

Foglio 61 mapp. 7 per 1/1;

Foglio 56 mapp. 40, 69;

- Atto pubblico presente a favore di ..

Con tale Atto il Sig. e il Sig., dividono la casa (**foglio 43 mapp. 1498**) e la corte (foglio 43 mapp. 1447), indicando e riconoscendo le rispettive quote attraverso un accatastamento presentato precedentemente alla redazione dell'atto.

Quota del Sig. ..

Accatastamento n. registrato al n. 61207 e accatastamento r.

Quota del Sig.

Accatastamento n. e accatastamento n.

Le quote vengono descritte ed individuate nell'atto.

- Con Atto pubblico a favore di .., testamento del .., registrato a ..

Il Sig. **nomina erede universale il Sig.**

(tramite il sopraccitato testamento).

Beni ereditati

Individuazione Catastale Comune di Villagrande Strisaili:

Per intero fabbricato al foglio 43 mapp.1498 sub 4 via Roma, piano 1-2-3 vani 3;

Per intero fabbricato al foglio 43 mapp.1498 sub 5, via Roma piano terra, vani 1, mq 23;

Per ½ (fabbricato rurale) al foglio 43 mapp. 1498;

ed altri beni

Per 1/5 al foglio 43 mappale 989, 1015;



Per 1/10 al foglio 43 mappale 986, 987, 1014, 1371;

Per 1/12 al foglio 42 mappale 21 e 162;

Per 1/12 al foglio 44 mappale 1;

- Con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted], in
[redacted], Registrazione: UR Sede: LANUSEI [redacted],
[redacted] i bene alla particella 1498 del foglio 43 sub 6, 7, 8, 9, passa in eredita ai signori:

- 1) [redacted] Proprieta` per 1/5;
- 2) [redacted] Proprieta` per 1/5;
- 3) [redacted] Proprieta` per 1/5;
- 4) [redacted] Proprieta` per
1/5;
- 5) [redacted] Proprieta` per 1/5;

Note:

Il mappale 1447 del foglio 43 indicato come corte;

I subalterni 1, 2, 4, e 5 del mappale 1498 del foglio 43, sono stati soppressi e hanno generato i subalterni 6, 7, 8, 9.

A carico delle quote individuate al Foglio 43 mappale 1498 sub. 6, 7, 8, 9 è stata iscritta un'ipoteca legale (25/02/2011) e successivamente un atto esecutivo di pignoramento (03/07/2014).

- Dalla visura storia catastale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

VILLAGRANDE STRISAILI, foglio 43 particella urbana 1498

SUB 1 SOPPRESSO

SUB 2 SOPPRESSO

SUB 3 SOPPRESSO

SUB 4 SOPPRESSO

SUB 5 SOPPRESSO

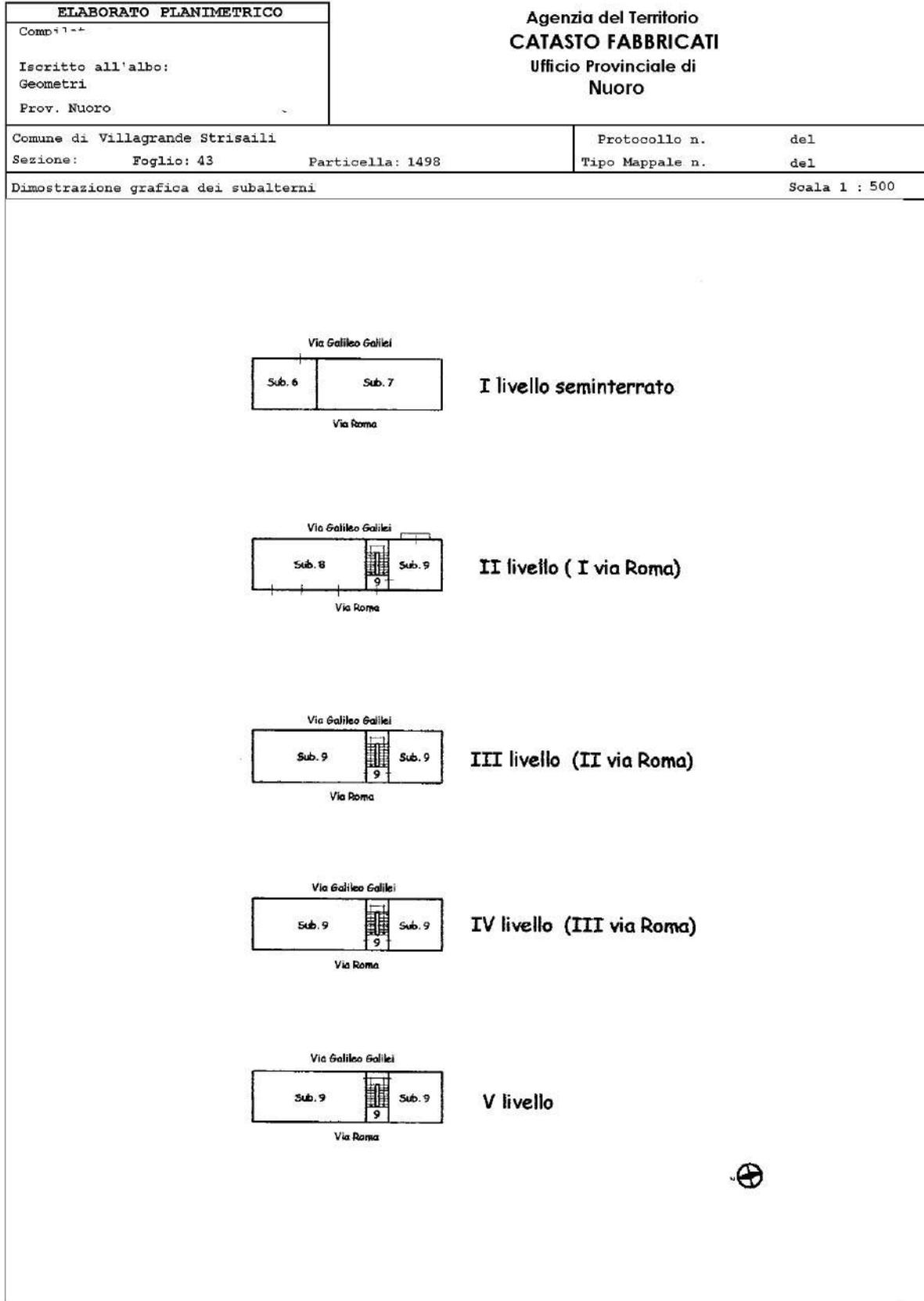
SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA;

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE;

SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA;

SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;





ELENCO dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 43 particella 1498 subalterno 1
- foglio 43 particella 1498 subalterno 1
- foglio 43 particella 1498 subalterno 2
- foglio 43 particella 1498 subalterno 2
- foglio 43 particella 1498 subalterno 3
- foglio 43 particella 1498 subalterno 4
- foglio 43 particella 1498 subalterno 4
- foglio 43 particella 1498 subalterno 5
- foglio 43 particella 1498 subalterno 5

L'EDIFICIO comprende anche l'ex particella terreni 1497 del foglio 43 che è stata soppressa.

- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano sul mappale 1498 Sub 6, 7, 8, 9 del foglio 43 le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

Ispezione n. per immobile

Dati della richiesta Immobile: Comune di VILLAGRANDE STRISAILI (NU)

Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 43 - Particella 1498

Periodo informatizzato dal 01/12/1988 al 25/01/2021

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

2. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE
 ; Documenti successivi correlati: 1.
 Annotazione n. (CANCELLAZIONE TOTALE) 2. Annotazione
 (CANCELLAZIONE TOTALE);

3. TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



4. TRASCRIZIONE del .

14

TRIBUNALE ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'.

Lo scrivente dichiara che alla data del 26/01/2021, la situazione ipo-catastale risulta quella sopra riportata.

--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 il sub 1 è stato soppresso ed è stato creato il sub 8.

--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:
- 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 VILLAGRANDE STRISAILI identificati nel Catasto fabbricati al foglio 43 particella urbana 1498

SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA;

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE;

SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA;

SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;



---Descrizione generale del contesto territoriale

15

- **Villagrande Strisaili** è un comune dell'alta Ogliastra. L'abitato principale si trova su un pendio del monte Suana a 750 metri di altitudine.

Conta circa 3.370 abitanti censiti.

L'economia, in principio, era a carattere prettamente pastorale, mentre oggi si estrinseca nel campo delle mini-imprese alimentari (panifici per la produzione del pane tipico, caseifici, salumifici, allevamenti), nella riforestazione, negli impieghi legati allo sfruttamento delle centrali idroelettriche dislocate nel bacino del Flumendosa e nel settore terziario, che si è notevolmente sviluppato negli ultimi decenni.

---Bene oggetto dell'esecuzione

--EDIFICIO è identificato in catasto urbano al Foglio 43 Particella 1498 ai sub. 6, 7, 8, 9.

- I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati in pieno centro urbano del comune di Villagrande Strisaili, nella parte centrale dell'abitato, con prospetto principale sul fronte della via Roma, con un lato in aderenza con edificio altra ditta, con un prospetto a valle sulla via Galilei e un fianco sulla piazzetta via Roma.

- L'edificio nel suo complesso comprende al piano sottostrada di Via Roma, con ingresso dalla via Galilei, un locale cat. **C/1 NEGOZIO E BOTTEGHE (sub 6)**, nello stesso piano un locale magazzino ora cat. **F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE (sub 7)**.

Al piano strada di via Roma un locale cat. **C/1 NEGOZIO E BOTTEGHE ex bar, (sub 8)**.

E un abitazione in quattro livelli T, 1, 2, 3, con ingresso e vano scala esclusivo direttamente dalla via Roma **(sub 9)**.

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

L'accesso alle varie unità avviene direttamente dalla via Roma o dalla via Galilei, dove sono presenti i diversi ingressi e i relativi numeri civici.

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





Vista aerea edificio VILLAGRANDE STRISAILI al foglio 43 particella 1498



Mappa VILLAGRANDE STRISAILI al foglio 43 particella 1498



(Il sub 9) Appartamento di civile abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo - Cat. A/3.

- L'abitazione identificata al subalterno 9, della particella urbana 1498, è un ampio appartamento di civile abitazione (realizzato su quattro livelli) ed è la residenza dell'esecutato e della sua famiglia (fratelli e sorelle). Si accede per il tramite di un portone direttamente dalla via Roma, poi per il tramite di un vano scala esclusivo (ex sub 1), si accede a tutti gli altri livelli.

L'appartamento è "datato", risulta finito in tutte le sue parti, con pavimenti in piastrelle di ceramica o gres colorato dell'epoca di costruzione (risalenti alla prima metà del 1900), 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 (di più recente realizzazione), infissi interni in legno.

I muri perimetrali e quelli di spina portanti, sono realizzati in pietra, di notevole spessore, mentre il tetto di copertura è realizzato in piano (a terrazza).

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.

L'abitazione comprende i seguenti ambienti:

AL PIANO TERRA (I° livello su via Roma)

Ingresso, vano scala salottino di mq 30 mq circa;

AL PIANO PRIMO (II° livello su via Roma)

Zona giorno abitazione di mq 90 circa;

AL PIANO SECONDO (III° livello su via Roma)

Zona notte abitazione di mq 90 circa;

AL PIANO TERZO (IV° livello su via Roma)

Zona mansarda abitazione di mq 50 circa;

Superficie abitativa utile totale mq 260 circa.

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

L'abitazione ha finiture "datate" del tipo "standard alto" del periodo di costruzione, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e 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. 9) = mq 260



H = ml 3.00

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





sub 9



(Il sub 8) Locale (ex Bar) al piano terra - Cat. C/1.

- Trattasi di un ex locale Bar (ora chiuso), posto al piano terra di via Roma, identificata al subalterno 8, della particella urbana 1498, (realizzato su un solo livello), in aderenza per un lato con l'abitazione principale dell'esecutato (sub 9).

Si accede per il tramite di un portoncino direttamente dalla strada principale (via Roma).

Il locale è finito in tutte le sue parti, con pavimenti in piastrelle di ceramica o gres, pareti intonacate e tinteggiate, sia internamente che esternamente, infissi esterni in alluminio dotati di inferriate, infissi interni in legno tamburato, completo di impiantistica sia idrica (di adduzione e di scarico con acqua calda e fredda), che elettrica e di illuminazione interna ed esterna.

Il locale comprende i seguenti ambienti:

AL PIANO TERRA (1° livello su via Roma)

Sala fumatori di mq 32.70 circa;

Ripostiglio di mq 0.65;

Antibagno di mq 3.90;

wc personale di mq 1.20;

Bagno uomo di mq 0.55;

Bagno donna e disabili di mq 3.00;

Sala bar di mq 24.10;

Sala di mq 19.35;

Tutti gli ambienti sono dotati di ampie finestre o porte finestre che si affacciano direttamente alla via Roma o a valle sulla via Galileo.

Il locale ha finiture del tipo "standard" tutto si presenta in buone condizioni.

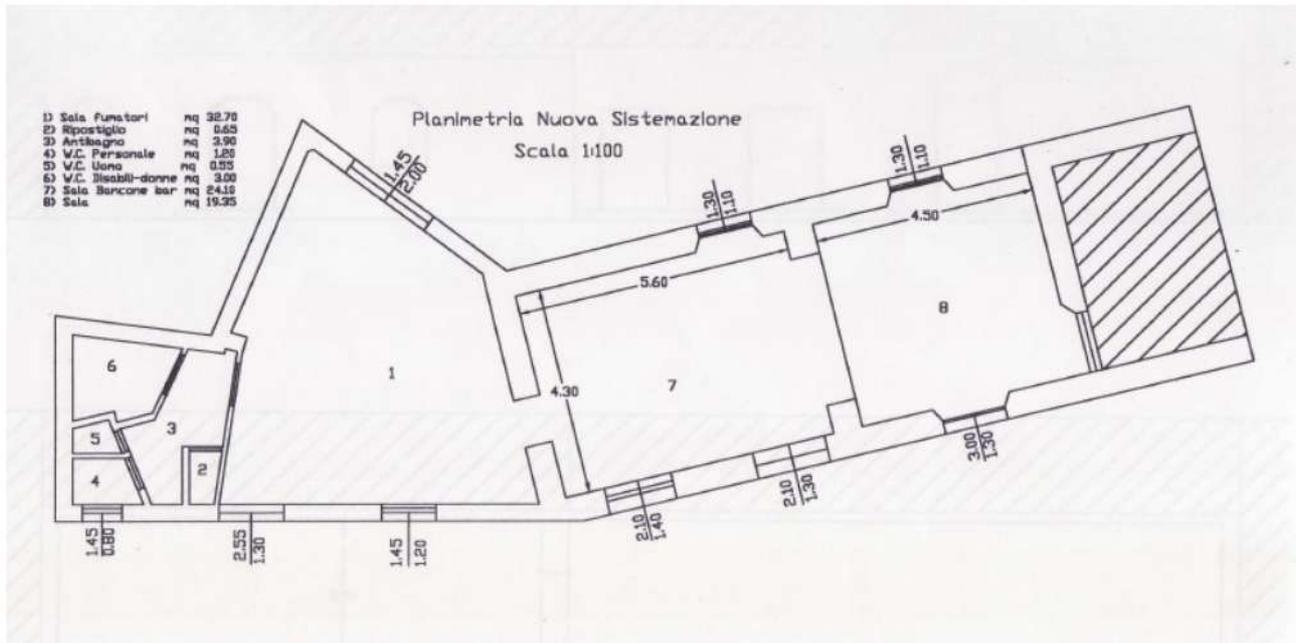
Gli impianti tecnologici risultano adeguati ai locali ed al loro utilizzo.

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

S.U.R. (sub. 8) = mq 85.45

H = ml 3.00





sub 8 (ex bar)

(Il sub 7) Locale magazzino al piano sottostrada via Roma - Cat. F/3

- Trattasi di un locale magazzino mai ultimato di opere di finitura interne (in catasto in corso di costruzione), con ingresso direttamente dal piano strada di via Galileo, identificata al subalterno 7, della particella urbana 1498.

Il locale è comunque parzialmente finito, con pavimenti in cemento o piastrelle di ceramica, pareti intonacate, sia internamente che esternamente, infissi esterni in legno dotati di inferriate, completo di impiantistica sia idrica (di adduzione e di scarico con acqua fredda), che elettrica e di illuminazione interna ed esterna.

Il locale comprende i seguenti ambienti:

AL PIANO TERRA LIVELLO DI VIA GALILEO (I livello seminterrato)

Magazzino di mq 60 circa;

Il locale per il suo utilizzo si presenta 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.

Il locale risulta parzialmente soppalcato in legno (SOPPALCO PRECARIO).

S.U.N.R. (sub. 7) = mq 80

H = ml 4.40



sub 7, esterno ed interno, locale magazzino

(Il sub 6) Locale EX NEGOZIO O BOTTEGA al piano sottostrada via Roma - Cat. C/1

- Trattasi di un locale che veniva utilizzato come negozio o bottega di prodotti per l'agricoltura, ora dismesso, con ingresso direttamente dal piano strada di via Galileo, identificata al subalterno 6, della particella urbana 1498.

Il locale è finito, con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, sia internamente che esternamente, infissi esterni in legno dotati di inferriate, completo di impiantistica sia idrica (di adduzione e di scarico con acqua fredda), che elettrica e di illuminazione interna ed esterna.

Il locale comprende i seguenti ambienti:

AL PIANO TERRA DI VIA GALILEO (I livello seminterrato)

Locale ex negozio di mq 50 circa;

Il locale non è utilizzato si presenta in condizioni da manutenzionare.

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.

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



S.U.R. (sub. 7) = mq 50

23

H = ml 4.40



sub 6 - locale ex bottega Cat. C/1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI DELL'EDIFICIO

I solai piani risultano del tipo "soletta piena" di calcestruzzo, per uno spessore complessivo finito di cm 25 circa).

I muri sono in pietra.

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

Le condizioni statiche dell'edificio risultano buone.

***Sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino.*



RISPOSTA AL QUESITO n. 3

La costruzione è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni in base ad elementi presuntivi, risale alla prima metà degli anni 1900, non è reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

Il sottoscritto dichiara che il compendio pignorato **è stato realizzato nella prima metà del 1900, quando il comune di Villagrande Strisaili non era ancora dotato di strumento urbanistico attuativo.**

La costruzione nel suo complesso è quindi da ritenersi regolare.

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

Si evince dalle ricerche che successivamente all'epoca di costruzione dell'edificio nel suo complesso, sono state rilasciate delle Autorizzazioni Edilizie per interventi secondari minori (interni ed esterni di adeguamento e di cambio di destinazione ed uso di singole unità).

- Autorizzazione Edilizia n. 79/2000 del 09/11/2000 prot. n. 10771

Domanda in data 09.11.2000, Prot. n. 10771 dal Sig. **FRANCESCO MARIANO**, in qualità di proprietario dei locali, tendente ad ottenere l' Autorizzazione Edilizia, per i **lavori di adeguamento alla normativa vigente di un locale commerciale (Bar), nel fabbricato civile sito in via Roma, distinto in catasto al foglio 43 mappali 465- 467- 1497 parte e 1498, ricadente in Zona 'A"- Centro Storico.**

Successiva AGILIBILITA' sull'intervento al Prot. 11206 del 24/11/2000.

- Autorizzazione Edilizia n. 89/2004 del 08/03/2005 prot. n. 1770

Domanda in data 30.11.2004, Prot. n. 9037 dal Sig. **FRANCESCO MARIANO**, in qualità di proprietario dei locali, tendente ad ottenere l' Autorizzazione Edilizia, per i **lavori di Realizzazione servizi e collegamenti verticali in un fabbricato adibito a locale commerciale ed abitazione.**



nel fabbricato civile sito in via Roma, distinto in catasto al foglio 43 mappale 1497, ricadente in Zona 'A"- Centro Storico.

25

Successiva AGILIBILITA' sull'intervento al Prot. 4890 del 10.06.2005.

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 (successione decuis).

I comproprietari del bene indiviso sono:

- 1) Proprieta` per 1/5;
- 2) Proprieta` per 1/5;
- 3) Proprieta` per 1/5;
- 4) Proprieta` per 1/5;
- 5) Proprieta` per 1/5;

L'esperto precisa che la quota in titolarità dell'esecutato è suscettibile a separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota spettante di proprietà).

L'esperto infine chiarisce già in tale sede che l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo alla fine della presente relazione una bozza di progetto



di divisione;

26

- Vista la situazione degli immobili, le loro caratteristiche, la loro impostazione strutturale, la destinazione d'uso, lo scrivente dichiara che il compendio pignorato è **vendibile in numero di 4 lotti** nel seguente modo:

LOTTO 1)

SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA;

LOTTO 2)

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE;

LOTTO 3)

SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA;

LOTTO 4)

SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

L'esperto dichiara già in tale sede che l'immobile risulta divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, a tal fine predisponendo successivamente alla determinazione della stima del valore di ciascun lotto **una bozza di progetto di divisione;**

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: VILLAGRANDE STRISAILI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Micro zona catastale n.: 1

Tipologia prevalente nella zona: 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	750	850	L	1,4	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	600	750	L	1	1,4	L
Autorimesse	NORMALE	350	450	L	0,7	1	L
Ville e Villini	OTTIMO	850	1000	L	2	2,4	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	350	450	L	0,8	1,1	L
Negozi	OTTIMO	800	1000	L	2,7	3,5	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 non di recente realizzazione siti in Villagrande Strisaili, risultano non frequenti.

I valori al mq, riscontrati nelle poche 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 "non 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 e non abitativo, nonché di strutture analoghe con destinazione diversa, siti in zone ben 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.**

-BENI NEL COMUNE DI VILLAGRANDE STRISAILI

LOTTO 1)

SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA;

LOTTO 2)

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE;

LOTTO 3)

SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA;

LOTTO 4)

SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

--- OPERAZIONI DI CALCOLO DI STIMA

LOTTO 1)

SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA;

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

800,00/1000,00 euro/mq, per i locali ad uso produttivo artigianali e/o commerciali e locali di pertinenza dei piani interrati/terra, in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;
- 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:

800,00 euro/mq, per i locali ad uso produttivo artigianali e/o commerciali e locali di pertinenza dei piani interrati/terra, in buone condizioni;



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

--Superfici di calcolo

(S.N.R.) mq 50.00.

--CALCOLO

mq 50.00 x euro 800,00 = euro 40.000,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 40.000,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

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

dal calcolo si ottiene

euro 40.000,00 x (- 10%) = euro 40.00,00 - 4.000,00 = euro 36.000,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene (**SUB 6**) alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 36.000,00

(euro TRENTASEIMILA/00)

LOTTO 2)

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE;

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

400,00/500,00 euro/mq, per i locali ad uso magazzino, in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- 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:

500,00 euro/mq, per i locali ad uso magazzino;

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

--Superfici di calcolo

(S.U.N.R.) mq 80.00.

--CALCOLO

mq 80.00 x euro 500,00 = euro 40.000,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 40.000,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

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

dal calcolo si ottiene

euro 40.000,00 x (- 10%) = euro 40.00,00 - 4.000,00 = euro 36.000,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene (**SUB 7**) alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 36.000,00

(euro TRENTASEIMILA/00)

LOTTO 3)

SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA;

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

1000,00/1300,00 euro/mq, per i locali ad uso produttivo e/o commerciali e locali di pertinenza

dei piani terra (EX BAR PIANO STRADA), in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:



- visto il contesto in cui il bene è inserito;
- 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:

1.200,00 euro/mq, per i locali ad uso produttivo e/o commerciali e locali di pertinenza dei piani terra (EX BAR PIANO STRADA), in buone condizioni;

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

--Superfici di calcolo

(S.U.R.) mq 85.45.

--CALCOLO

mq 85.45 x euro 1.200,00 = euro 102.540,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 102.540,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

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

dal calcolo si ottiene

euro 102.540,00 x (- 10%) = euro 102.540,00 – 10.254,00 = euro 92.286,00

Arrotondato

= euro 92.000,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene (**SUB 8**) alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 92.000,00

(euro NOVANTADUEMILA/00)

LOTTO 4)

SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;



- Nel segmento simile (come ricavato dalle indagini), sono noti i prezzi di mercato pari a:
800,00/900,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo dei piani terra e superiori, in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;
- 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:

840,00 euro/mq per i locali ad uso abitativo dei piani terra e superiori, in buone condizioni;

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

--Superfici di calcolo

(S.U.R.) mq 260

---CALCOLO

mq 260 x euro 840,00 = euro 218.400,00

VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 218.400,00

---DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

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

dal calcolo si ottiene

euro 218.400,00 x (- 10%) = euro 218.400,00 – 21.840,00 = euro 196.560,00

arrotondato = euro 196.500,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene (**SUB 9**) alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 196.500,00

(euro CENTONOVANTASEMILACINQUECENTO/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 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 i beni, in singoli lotti "a corpo" così come evidenziato in relazione.**

---COMMERCIALIZZABILITÀ

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



BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE**--Riepilogo valori lotti formati**

LOTTO 1) SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA (ex negozio);

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 36.000,00**

LOTTO 2) SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (magazzino);

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 36.000,00**

LOTTO 3) SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA (ex bar);

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 92.000,00**

LOTTO 4) SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (abitazione);

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 196.500,00**

SOMMA VALORI euro 360.560,00

QUOTE DI PROPRIETA N. 5

VALORE DI CIASCUNA QUOTA euro 360.560,00/5 = **euro 72.112,00**

- Lo scrivente visto il risultato del calcolo delle porzioni di valore similare spettanti a ciascun comproprietario dichiara che è fattibile assegnare direttamente come quota di proprietà dall'esecutato i seguenti lotti:

LOTTO 1) SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA (ex negozio);

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 36.000,00**

LOTTO 2)

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (magazzino);

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 36.000,00**

Per un totale di valore quota pari ad **euro 72.000,00**

Valore quota spettante = **euro 72.112,00**

Differenza - euro 112,00

*Con la presente assegnazione non è necessario procedere a variazioni o frazionamento catastale;



RISPOSTA AL QUESITO n. 11

36

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

LOTTO 1)

SUB 6 via Roma, S1, BOTTEGA (ex negozio);

L'attività commerciale (ex negozio) che era nel locale è stata cessata, **il locale è libero**;

LOTTO 2)

SUB 7 via Roma, S1, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (magazzino);

Il locale **viene utilizzato come magazzino** da tutti i comproprietari.

LOTTO 3)

SUB 8 via Roma, T, BOTTEGA (ex bar);

L'attività commerciale (ex bar) che era nel locale è stata cessata, **il locale è libero**;

LOTTO 4)

SUB 9 via Roma, T-1 2-3, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (abitazione);

L'abitazione **viene utilizzata come abitazione principale dall'esecutato e da tutti i comproprietari**.

Lo scrivente precisa che:

- Non esistono contratti di locazione per nessuna unità;
- L'immobile è occupato dal debitore e costituisce la sua abitazione principale;
- L'immobile è anche occupato anche dai comproprietari (fratelli e sorelle);
- 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 ordinatomi dal Giudice dell'esecuzione provvedo:

37

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 -

38

- 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 38 pagine, oltre tutti agli allegati.

Elini li, 27/01/2021

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roddy Zicca".

