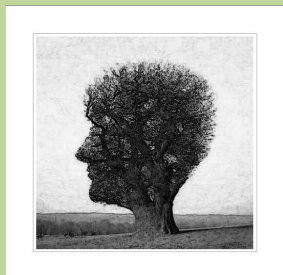


24/2021



**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](mailto:studiozicca@gmail.com)  
Pec [roddy.zicca@pec.eppi.it](mailto: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. 24/2021

Avviata da

contro

G.E.: Dr. FRANCESCO ALTERIO

- **Introduzione**

Con ordinanza in data 25/11/2021, il G.E. Dr. Francesco Alterio nominava stimatore il sottoscritto Perito edile Roddy Zicca, con studio in Elini, in via Grazia Deledda n. 13/b, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo a **far pervenire l'accettazione dell'incarico e la formula del giuramento (munita di firma digitale) mediante deposito sul PCT o tramite PEC alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari** (*“Accetto l'incarico conferitomi nell'ambito della procedura esecutiva n.XX/XX e giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità”*).

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

Il G.E., fissa per la prosecuzione della procedura l'udienza del **13/04/2022 ore 10.00**.



**- 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 comprensivo 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 la 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 in tal 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; 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 alleggi 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, e non 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, mi sono recato il giorno **lunedì 28 febbraio 2022, alle ore 14.30**, nell'immobile identificato al N.C.T.U.:

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo rurale (A6) in Arzana foglio 38 particella 321;
- Abitazione di tipo economico (A3) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.1;
- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.2;

Beni di [REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà:

- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 1336 sub.4;
- Fabbricato in corso di costruzione in Arzana foglio 38 particella 1336 sub.5;

Beni siti nell'abitato di **ARZANA nella via GOITO o via Napoli.**

Ed ho iniziato le operazione peritali.



- **Sopralluogo**

Al sopralluogo era presente il [REDACTED]

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

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

- **Dichiarazioni a verbale**

- il [REDACTED] dichiara che l'immobile al foglio 38 particella 1364 sub.1 è la sua **abitazione principale** e ci vive con la [REDACTED] nata a [REDACTED]

**- RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE -**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 1**

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

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

CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO (PA)  
A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA.

**-- Provenienza in capo agli esecutati**

**STORIA DEL DOMINIO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN DANNO DEI SIGNORI**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(Pignoramento trascritto il [REDACTED] ai [REDACTED])

**--IMMOBILI**

***Beni come descritti nell'atto di pignoramento***

- Abitazione di tipo rurale (A6) sita in Arzana (OG) Via Goito, di vani 3,5, distinta in catasto con **foglio 38 particella 321. (Soppresso)**



- Abitazione di tipo economico (A3) sita in Arzana (OG) Via Goito, di vani 8,5, distinta in catasto **con foglio 38 particella 1364 sub 1.**

- Negozio e bottega (C1) sito in Arzana (OG) Via Gioito, distinto in catasto con **foglio 38 particella 1364 sub 2.**

--IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Situazione dall'impianto al 14.01.2015

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 321 Via Giotto n.2 Piano T-1 Piano Soppresso**

Dati derivanti da: Variazione in soppressione del 14.01.2015, prot.n. [REDACTED] 8, in atti dal [REDACTED] - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.287.1/2015)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

**-foglio 38 particella 1364 sub.3**

#### Situazione dal 01.01.1992 al 14.01.2015

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 321**, A6, classe 1, vani 3,5, rendita di Euro 43,38 Lire 84.000, Partita 137.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

#### Situazione dall'impianto al 01.01.1992

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 321**, A6, classe 1, vani 3,5, rendita di Euro 05 Lire 105, Partita 137.

Ditte intestate dall'impianto meccanografico: [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 3 [REDACTED]

#### Situazione dal 14.01.2015 al 28.10.2021

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 3**, Via Goito n° 2 piano terra - 1° piano, classe 1, vani 3,5, rendita di Euro 43,38

Annotazioni: - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 38 PLLA 321 SUB PER ALLINEAMENTO MAPPE.

Ditte intestate dal 14.01.2015: [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED] - piena proprietà per 1/2



Dati derivanti da: del 14.01.2015 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 14.01.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 287.1/2015)

### Situazione dall'impianto meccanografico al 01.01.1992

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 3** Via Goito n° 2 piano terra - 1° piano, classe 1, vani 3,5, rendita di Lire 105

Ditte intestate dall'impianto meccanografico: [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

### Situazione dal 09.11.2015 al 28.10.2021

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 1** Abitazione di tipo economico (A3) - Via Cavour snc Piano Terra 1-2-3 Classe 6 - consistenza 8,5 vani , superficie catastale mq 226 rendita euro 395,09

Intestazione attuale: dal 06.08.2008 al 28.10.2021: [REDACTED] - piena proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015

### Situazione dal 06.08.2009 al 28.10.2021

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 1**, A3 , classe 6, vani 8,5, rendita di Euro 395,09

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06.08.2009 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 06.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1 [REDACTED]) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

### Situazione dal 06.08.2008 al 28.10.2021

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 1**, Via Cavour snc Piano T-1-2-3 Categoria. A3, classe 6, vani 8,5, rendita di Euro 395,09

Ditta intestata dal 06.08.2008: [REDACTED] - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06.08.2008 protocollo n. N [REDACTED] in atti dal 06.08.2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1 [REDACTED]).



**Situazione dal 09.11.2015 al 28.10.2021**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 2**, Categoria (C1) Negozio bottega - classe 4, via Cavour snc, Piano terra superficie catastale mq 23 Rendita di euro 140,37.

Intestazione attuale: [REDACTED] - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015

**Situazione dal 06.08.2009 al 28.10.2021**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 2** Categoria C1 -Via Cavour snc PT - classe 4, di mq 18, rendita di Euro 140,37.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06.08.2009 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 06.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12380.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

**Situazione dal 06.08.2008 al 28.10.2021**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364 sub 2**, Categoria C1 -Via Cavour snc Piano terra.

Ditta intestata dal 06.08.2008: [REDACTED] - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06.08.2008 protocollo n. NU0138695 in atti dal 06.08.2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1885.1/2008).

**Situazione dal 01.08.2008 al 28.10.2021**

CATASTO TERRENI di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364** Ente Urbano mq 124

Annotazioni; Comprende p.lla 2198.

Dati derivanti da: Variazione del 01.08.2008 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 01.08.2008 (n. 136421.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili

**- foglio 38 particelle 2198 - 321 - 2200**

**Situazione dall'impianto meccanografico al 01.08.2008**

CATASTO TERRENI di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1364** Ente Urbano mq 28

Reddito Dominicale Euro 0,00

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 04.06.1985



**Precisazioni:**

L'unità immobiliare identificata in catasto al **foglio 38 particella 321**, **risulta soppressa** ed ha originato la seguente unità:

**- Abitazione di tipo rurale (A6) di vani 3,5, distinta in catasto con foglio 38 particella 1364 sub 3.**

**--STORIA DEL DOMINIO**

L'abitazione di tipo rurale (A6) in Arzana, identificata in catasto **al foglio 38 particella 321 è pervenuta al** signor [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denuncia n. [REDACTED] volume [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Lanusei (NU) il 03.10.2003, trascritta il 16.02.2004 ai nn. [REDACTED] 5, apertasi il [REDACTED] morte della signora [REDACTED]

**--IMMOBILI**

- Negozio e bottega (C1) sito in Arzana (OG) Via Napoli, distinto in catasto con **foglio 38 particella 1336 sub 4.**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Arzana (OG) Via Napoli, distinto in catasto con **foglio 38 particella 1336 sub 5.**

**--IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Situazione dal 30.01.2017 al 28.10.2021**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1336 sub 4**, Via Goito snc al piano terra, classe 7, di mq 22, superficie catastale mq 37, rendita di Euro 271,55

Annotazioni- COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 38 PLA 296 SUB 1 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Ditte intestate dal 30.01.2017: [REDACTED] a Lanusei il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED] [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: del 30.01.2017 protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 789.1/2017).

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26.06.2008 al 30.01.2017**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 296 sub 1**, via Goito snc al piano terra.





Ditte intestate dal 26.06.2008: [REDACTED] A nata a Lanusei il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Arzana il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: VARIAZIONE de [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] DIVISIONE-  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. [REDACTED]).

#### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 296**, via V. Monti al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 28.05.2002: [REDACTED] nata a Lanusei il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Arzana il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Atto del 28.05.2002, Pubblico ufficiale CASTIGLIA, Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n.  
[REDACTED] - COMPRAVENDITA Voltura n. 102114.1/2002 - Pratica n. [REDACTED] atti dal [REDACTED].

Ditte intestate dall'impianto meccanografico: [REDACTED] - piena proprietà per  
1/2, [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

#### **Situazione dal 30.01.2017 al 28.10.2021**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1336 sub 5**, Via Napoli snc Piano terra-primò, F3  
Unità in corso di costruzione.

Annotazioni - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 38 PLA 296  
SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Ditte intestate dal 30.01.2017: [REDACTED] nata a Lanusei il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Arzana il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: del 30.01.2017 protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] BONIFICA  
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 790.1/2017)

#### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26.06.2008 al 30.01.2017**

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 296 sub 2**, Via Napoli snc Piano terra-primò,

Ditte intestate dal 26.06.2008: [REDACTED] nata a Lanusei [REDACTED] piena proprietà per 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Arzana il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26.06.2008 protocollo n. N [REDACTED] in atti dal [REDACTED] DIVISIONE-  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8470.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 1336 sub 5**, Zona 00000, F3



CATASTO URBANO di Arzana (OG) **Foglio 38 particella 296**, via V. Monti piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 28.05.2002: [redacted] nata a Lanusei il [redacted] - piena proprietà per 1/2, [redacted]

[redacted] nato a Arzana [redacted] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Atto del 28.05.2002 Pubblico ufficiale CASTIGLIA Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 66363 - COMPRAVENDITA Voltura n. 102114.1/2002 - Pratica n. [redacted] in atti da [redacted]

Ditte intestate dall'impianto meccanografico: [redacted] - piena proprietà per 1/2, [redacted] - piena proprietà per 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

**--STORIA DEL DOMINIO**

Detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, Abitazione di tipo rurale (A6) in Arzana foglio 38 particella 296 è pervenuto ai signori [redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena

proprietà in regime di comunione legale dei beni, (atto di compravendita del [redacted] notaio Castiglia

Giuseppe di Tortoli (OG) rep. n. [redacted], trascritto il [redacted] ai nn. 7 [redacted], da potere dei signori [redacted]

[redacted] in Paesi Bassi il [redacted]

[redacted], per 3/24 ciascuno di piena proprietà,

di [redacted] nato a [redacted] (OG) il [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] (OG) il [redacted] codice fiscale [redacted], [redacted]

[redacted] nato a [redacted]) il [redacted] codice fiscale [redacted]

nata a [redacted]) [redacted] codice fiscale [redacted], [redacted] nata a [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] nato a [redacted] (OG) [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted]

[redacted] codice fiscale S [redacted] per 6/168 ciascuno di piena proprietà e dei signori [redacted]

[redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] e

[redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per 6/14

ciascuno di piena proprietà, ai quali detto immobile era pervenuto

**come appresso specificato:**

- Quota pari a 1/12 ciascuno di piena proprietà ai signori [redacted]

stante la quota pari a 1/12 di piena proprietà perveniva a [redacted]



██████████ fiscale ██████████, la quota pari ad 1/6 di piena proprietà perveniva a ██████████  
██████████ codice fiscale ██████████ e la quota pari a  
1/84 ciascuno di piena proprietà, perveniva ai signori ██████████,  
██████████  
██████████, in forza di successione denuncia n. ██████████ volume ██████████, presentata all'Ufficio del Registro di Lanusei  
(OG) il ██████████, trascritta il ██████████ ai nn. ██████████, apertasi il ██████████, in morte della rispettiva  
madre e nonna ██████████ nata a ██████████) il ██████████ codice fiscale ██████████

- Quota pari a 4/24 ciascuno di piena proprietà, a ██████████ e quota pari  
a 4/168 ciascuno di piena proprietà a S ██████████  
██████████ e quota pari a 4/48  
ciascuno di piena proprietà a ██████████ ██████████, per successione al rispettivo padre e  
nonno ██████████ nato a ██████████ (OG) il ██████████,  
deceduto il 1 ██████████ denuncia n. ██████████ volume ██████████, presentata all' Ufficio del Registro di Lanusei (NU) il  
09.04.1999, trascritta il ██████████ nn. ██████████

- Quota pari a 2/72 ciascuno di piena proprietà, ai signori ██████████ e ██████████, stante altra  
quota pari ad 1/36 di piena proprietà, perveniva a ██████████ nato a ██████████ (OG) il 1 ██████████  
fiscale ██████████, per successione alla madre ██████████ nata a ██████████ (OG) il ██████████  
codice fiscale ██████████, apertasi il 1 ██████████, denuncia n. ██████████ volume ██████████ presentata all'Ufficio  
del Registro di Lanusei (NU) ██████████ trascritta il 24.05.1999 ai nn. ██████████, alla quale l'immobile si  
apparteneva per successione alla madre ██████████ sopra citata.

- In data ██████████ essere deceduto il signor ██████████ generalizzato e la sua eredità è  
stata devoluta ai figli ██████████, si rileva per detto de cuius, denuncia di  
successione ██████████, trascritta il ██████████ ai nn. ██████████ relativa ad altri beni immobili.

### Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il ██████████ ai nn. 1 ██████████, nascente da verbale di  
pignoramento immobili del 02.08.2021, Tribunale da Lanusei, rep. n° ██████████1, a favore di INTESA  
SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro i signori ██████████  
██████████





- Fabbricato in corso di costruzione in Arzana foglio 38 particella 296 sub.2

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo rurale (A6) in Arzana foglio 38 particella 321

- Terreno in Arzana foglio 50 particella 4

- Terreno in Arzana foglio 50 particella 9

- Terreno in Arzana foglio 50 particella 16

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 209

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 122

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 211

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 119

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 182

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 91

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 92

- Terreno in Arzana foglio 34 particella 85

- Terreno in Arzana foglio 32 particella 10

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/4 di piena proprietà bene personale:

- Terreno in Loceri foglio 5 particella 1176

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/100 del diritto dell'enfiteuta bene personale:

- Terreno in Arzana foglio 45 particella 24

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/40 del diritto dell'enfiteuta bene personale:

- Terreno in Arzana foglio 45 particella 25

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/18 di piena proprietà bene personale:

- Terreno in Arzana foglio 36 particella 227

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

*\* La presente costituzione di fondo patrimoniale non determina alcun trasferimento di proprietà di beni, che restano di proprietà di entrambi i componenti ciascuno per le proprie spettanze.*

- **IPOTECA LEGALE**, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nascente da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze - codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Via Aosta 1 B Nuoro e contro il signor [REDACTED]



██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████, per un montante ipotecario di € 90.921,66 ed un capitale di € 45.460,83 avente per oggetto:

Beni di ██████████ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.1
- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.2

Beni di ██████████ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Unità in corso di costruzione (F3) in Arzana foglio 38 particella 296 sub.2
- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 296 sub.1

Beni di ██████████ per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Terreno in Arzana foglio 50 particella 16
- Terreno in Arzana foglio 50 particella 4
- Terreno in Arzana foglio 50 particella 9

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████ da verbale di pignoramento immobili del ██████████, Tribunale di Lanusei, rep. n° ██████████ favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro i signori ██████████ nato a

██████████ avente per oggetto:

Beni di ██████████ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di ██████████ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo rurale (A6) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.3
- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 1336 sub.4
- Fabbricato in corso di costruzione in Arzana foglio 38 particella 1336 sub.5

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI NUORO - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-- Risultanze dalle visure catastali

**Ufficio provinciale di: NUORO Territorio**

Situazione aggiornata al : 25/10/2021

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**  
 Comune di: **ARZANA** Codice: **A454**  
 Foglio: **38** Particella: **296** Subalterno: **1**  
 Immobili individuati: **1**

**Elenco Immobili**

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Partita   |
|----------------------------------|--------|------------|-----|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|---------|-----------|
| <input checked="" type="radio"/> | 38     | 296        | 1   |           |           |           |        |             |         | Soppressa |

**Ufficio provinciale di: NUORO Territorio**

Situazione aggiornata al : 25/03/2022

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**  
 Comune di: **ARZANA** Codice: **A454**  
 Foglio: **38** Particella: **296** Subalterno: **2**  
 Immobili individuati: **1**

**Elenco Immobili**

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Partita   |
|----------------------------------|--------|------------|-----|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|---------|-----------|
| <input checked="" type="radio"/> | 38     | 296        | 2   |           |           |           |        |             |         | Soppressa |



## Ufficio provinciale di: NUORO Territorio

Situazione aggiornata al : 25/03/2022

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
 Comune di: **ARZANA** Codice: **A454**  
 Foglio: **38** Particella: **321**  
 Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Partita   |
|----------------------------------|--------|------------|-----|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|---------|-----------|
| <input checked="" type="radio"/> | 38     | 321        |     |           |           |           |        |             |         | Soppressa |

## Ufficio provinciale di: NUORO Territorio

Situazione aggiornata al : 25/03/2022

### Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Mutuo**  
 Cognome: **[REDACTED]**  
 Data di Nascita: **[REDACTED]**  
 Comune di Nascita: **[REDACTED]**  
 Codice Fiscale: **[REDACTED]**

Immobili individuati: **5**

### Elenco immobili per diritti e quote

|                       | Catasto | Titolarià                | Ubicazione                                  | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza       | Rendita      | Partita |
|-----------------------|---------|--------------------------|---|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------------|--------------|---------|
| <input type="radio"/> | F       | Proprieta' per 1000/1000 | ARZANA(NU) VIA CAVOUR n. SN Piano T-1 - 2-3 | 38     | 1364       | 1   | Cat.A/3     | 06     | 8.5 vani          | Euro: 395,09 |         |
| <input type="radio"/> | F       | Proprieta' per 1000/1000 | ARZANA(NU) VIA CAVOUR n. SN Piano T         | 38     | 1364       | 2   | Cat.C/1     | 04     | 18 m <sup>2</sup> | Euro: 140,37 |         |
| <input type="radio"/> | F       | Proprieta' per 1/2       | ARZANA(NU) VIA GOITO n. SN Piano T          | 38     | 1336       | 4   | Cat.C/1     | 07     | 22 m <sup>2</sup> | Euro: 271,55 |         |
| <input type="radio"/> | F       | Proprieta' per 1/2       | ARZANA(NU) VIA NAPOLI n. SN Piano T-1       | 38     | 1336       | 5   | Cat.F/3     |        |                   | Euro:        |         |





Ufficio provinciale di: NUORO Territorio

Situazione aggiornata al : 25/10/2021

Soggetto selezionato

Nominativo: ██████████  
 Codice fiscale: ██████████  
 Comune di: ██████████  
 Immobili individuati: 2

Elenco immobili per diritti e quote

|                                  | Catasto | Titolarietà        | Ubicazione                            | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza       | Rendita      | Partita |
|----------------------------------|---------|--------------------|---------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------------|--------------|---------|
| <input checked="" type="radio"/> | F       | Proprieta' per 1/2 | ARZANA(NU) VIA GOITO n. SN Piano T    | 38     | 1336       | 4   | Cat.C/1     | 07     | 22 m <sup>2</sup> | Euro: 271,55 |         |
| <input type="radio"/>            | F       | Proprieta' per 1/2 | ARZANA(NU) VIA NAPOLI n. SN Piano T-1 | 38     | 1336       | 5   | Cat.F/3     |        |                   | Euro:        |         |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

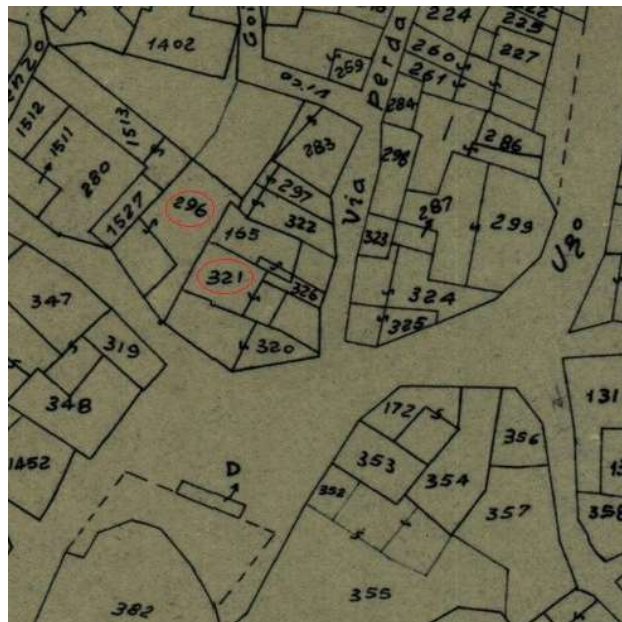
Comune ARZANA  
 Sezione Foglio 38  
 Particella 1364  
 Tipo mappale 136421 del: 31/07/2008

DESCRIZIONE  
 1 VIA CAVOUR SNC T-1-2 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)  
 2 VIA CAVOUR SNC T (NEGOZIO)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

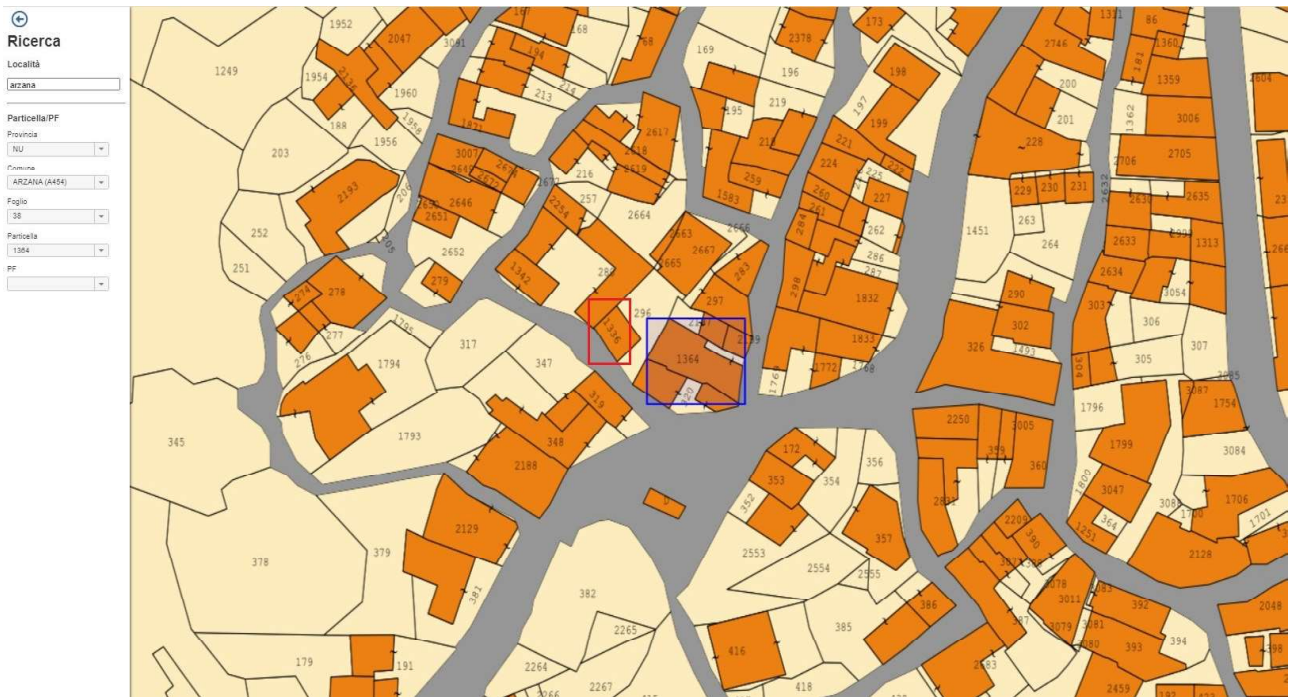
Comune ARZANA  
 Sezione Foglio 38 Particella 296  
 Tipo mappale del: Sub UBICAZIONE

DESCRIZIONE  
 296 (SOPPRESSO)  
 1 VIA GOITO SN T NEGOZIO  
 2 VIA NAPOLI SN T-1 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE



Estratto ex mappa di impianto (Situazione all'origine)





Estratto di mappa (situazione attuale)



Vista aerea con indicata la posizione degli immobili oggetto di pignoramento







Estratto originale di mappa attuale con indicata la posizione degli immobili oggetto di pignoramento



Particolare estratto originale attuale di mappa con la posizione degli immobili oggetto di pignoramento



|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <p align="center"><b>ELABORATO PLANIMETRICO</b></p> <p>Compilato da:<br/>Pilia Antonio<br/>Iscritto all'albo:<br/>Geometri<br/>Prov. Nuoro N. 785</p> |  | <p align="center"><b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Nuoro</b></p> |  |
| <p>Comune di Arzana</p> <p>Sezione: Foglio: 38 Particella: 1364</p>   |  | <p>Protocollo n. del<br/>Tipo Mappale n. 136421 del 31/07/2008</p>  |  |
| <p>Dimostrazione grafica dei subalterni</p>   |  | <p>Scala 1 : 500</p>  |  |
| <p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO PRIMO</p> <p>PIANO SECONDO</p> <p>PIANO TERZO</p>   |  |   |  |

Elaborato Planimetrico dei subalterni alla particella urbana 1364 del foglio 38 sub 1 e 2

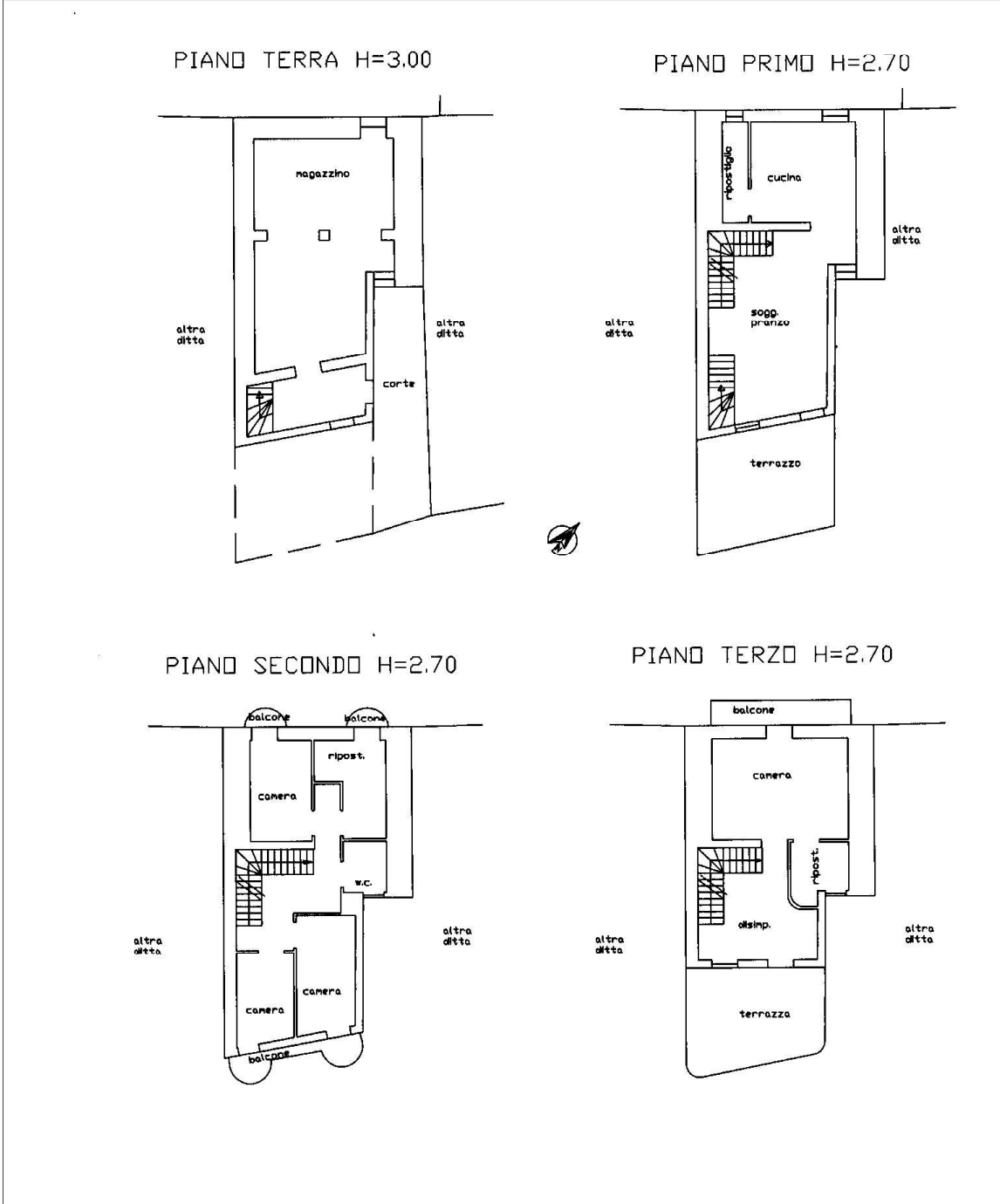
Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Nuoro**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ |                    |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzana   |                    |
| Via Cavour                                  | civ. SN            |
| Identificativi Catastali:                   | Compilata da:      |
| Sezione:                                    | Pilia Antonio      |
| Foglio: 38                                  | Iscritto all'albo: |
| Particella: 1364                            | Geometri           |
| Subalterno: 1                               | Prov. Nuoro        |
|   | N. 785             |

Scheda n. 1      Scala 1:200



Planimetria catastale dell'immobile al SUB 1

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA

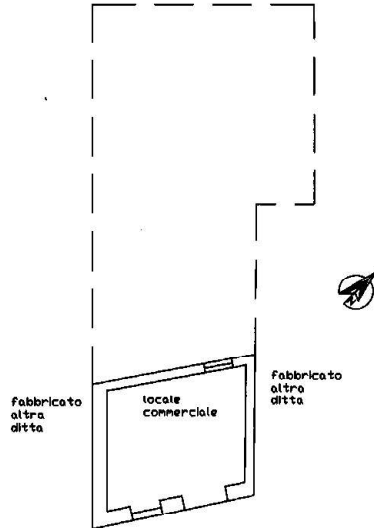


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Nuoro**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ |                                |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzana   |                                |
| Via Cavour _____ civ. SN _____              |                                |
| Identificativi Catastali:                   | Compilata da:<br>Pilia Antonio |
| Sezione:                                    | Iscritto all'albo:<br>Geometri |
| Foglio: 38                                  | Prov. Nuoro _____ N. 785       |
| Particella: 1364                            |                                |
| Subalterno: 2                               |                                |

Scheda n. 1      Scala 1:200

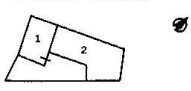
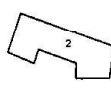
PIANO TERRA H=3.90



Planimetria catastale dell'immobile al SUB 2

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



|   |                            |   |     |
|---|----------------------------|---|-----|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>   |                            | Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br><b>Nuoro</b> |     |
| Compilato da:<br>Pilia Antonio<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Nuoro N. 785  |                            |   |     |
| Comune di Arzana  |                            | Protocollo n.   | del |
| Sezione:  | Foglio: 38 Particella: 296 | Tipo Mappale n.   | del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni  |                            | Scala 1 : 500   |     |
| <p>PIANO TERRA</p>  <p>PIANO PRIMO</p>  |                            |   |     |

Elaborato Planimetrico dei subalterni alla particella urbana ex 296 ora 1336 del foglio 38 ex sub 1 e 2  
 (ora sub 4 e sub 5)

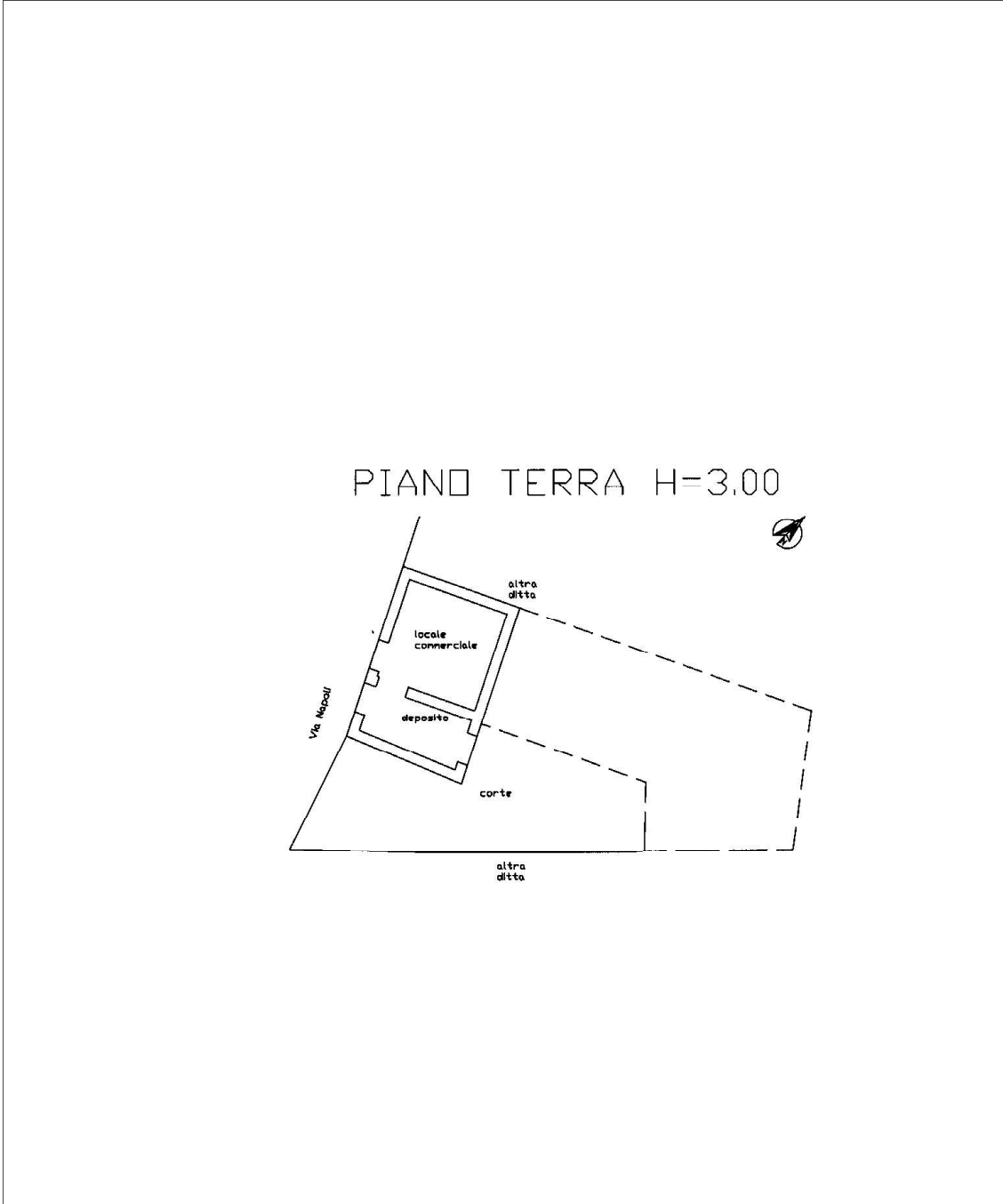
Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Nuoro**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ |                                |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzana   |                                |
| Via Goito                                   | civ. SN                        |
| Identificativi Catastali:                   | Compilata da:<br>Pilia Antonio |
| Sezione:                                    | Iscritto all'albo:<br>Geometri |
| Foglio: 38                                  | Prov. Nuoro                    |
| Particella: 296                             | N. 785                         |
| Subalterno: 1                               |                                |

Scheda n. 1      Scala 1:200



Planimetria catastale dell'immobile al foglio 38 particella ex 296 ex SUB 1 ora particella 1336 sub 4

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA





- Dalla ricerca presso la Direzione Provinciale di Nuoro Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano

le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

Ispezione Numero: T 347580 del: 25/03/2022  
 Note individuate: 10  
 Annotamenti in calce individuati: 3  
 Codice fiscale: [REDACTED]

**Ordina per data**

- 1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/1989 - Registro Particolare [REDACTED] gistro Generale [REDACTED] 8  
 Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 51404 del 24/01/1989  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in LOCERI (NU)  
 Nota disponibile in formato immagine
- 2 - TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/1994 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 0 del 04/02/1994  
 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in LOCERI (NU)  
 Nota disponibile in formato immagine  
 Documenti successivi correlati:  
 1 - Annotazione n. 418 del 17/05/1996 (CANCELLAZIONE)
- 3 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/2002 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 66363 del 28/05/2002  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in ARZANA (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico
- 4 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2004 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/26 del 03/10/2003  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
 Immobili siti in ARZANA (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico
- 5 - ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2004 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale BIPESSE RISCOSSIONI S.P.A Repertorio 2542/2004 del 02/11/2004  
 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 D. LGS N. 46 DEL 26/02/99 - NUOVA FORMULAZIONE DEL DPR. 602/73.  
 Immobili siti in ARZANA (NU), LOCERI (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1 - Annotazione n. 1144 del 29/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 6 - ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2005 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 79686/10655 del 03/05/2005  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Immobili siti in ARZANA (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1 - Annotazione n. 1392 del 29/09/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
- 7 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/10/2008 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale CASTI STEFANO Repertorio 9813/2041 del 23/10/2008  
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
 Immobili siti in ARZANA (NU), LOCERI (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico
- 8 - ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2014 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 507/7414 del 20/03/2014  
 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
 Immobili siti in ARZANA (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico
- 9 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2018 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 210 del 22/06/2018  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in ARZANA (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico
- 10 - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2021 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 181/2021 del 02/08/2021  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in ARZANA (NU)  
 Nota disponibile in formato elettronico



**--Ricostruzione ventennio**

La documentazione prodotta in atti **copre** la provenienza del bene in capo all'esecutato per l'intero ventennio.

**--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.

**--Osservazioni**

Con l'allineamento mappe d'ufficio - Variazione del 30/01/2017 Pratica n. NU0007186 in atti dal 30/01/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 790.1/2017);

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 38 PLA 296 SUB 2 (PER ALLINEAMENTO MAPPE);

Le planimetrie e l'elaborato planimetrico dimostrazione dei subalterni, indicano ancora i vecchi subalterni ASSEGNATI e non quelli presenti in visura attualmente.

- Dalla ricerca, presso l' 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, e per soggetto dei beni oggetto del pignoramento;
- Planimetrie del catasto urbano;
- Visure e ricerche ipotecarie.



**RISPOSTA AL QUESITO n. 2**

---Beni oggetto dell'esecuzione

Beni di [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione di tipo rurale (A6) in Arzana foglio 38 particella 321 (**soppressa**);
- Abitazione di tipo economico (A3) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.1;
- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 1364 sub.2;

Beni di [REDACTED] 1/2 ciascuno di piena proprietà:

- Negozio e bottega (C1) in Arzana foglio 38 particella 1336 sub.4;
- Fabbricato in corso di costruzione in Arzana foglio 38 particella 1336 sub.5;

Beni siti nell'abitato di **ARZANA nella VIA GOITO e VIA NAPOLI**

---Descrizione generale del contesto territoriale

**ARZANA** è un comune di 2430 abitanti della provincia di Nuoro.

È situato nell'area centro orientale dell'Ogliastra, a 700 metri sul livello del mare.

---Beni oggetto dell'esecuzione

- I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati nella parte storica alta del centro urbano di Arzana, nei pressi della piazza centrale di San Rocco, entrambi ubicati tra la Via Napoli e la Via Goito.

I beni si identificano in ampie porzioni di due distinti fabbricati che si affacciano entrambi anche su una corte interna.

**Il primo edificio** comprende l'abitazione di tipo economico (A3) del foglio 38 **alla particella 1364 sub.1** posta ai piani terra, primo, secondo e terzo e, comprende anche il negozio o bottega (C1) al foglio 38 **alla particella 1364 sub. 2**, posto al piano terra.

L'edificio confina per due lati (fianchi) in aderenza con edifici di altra ditta, per il lato (frontale) con la via Goito e per il retro con il cortile interno alla particella 296.

Si accede all'abitazione (A3) **particella 1364 sub. 1** con ingresso per il tramite del vicolo Goito, e con ingresso secondario sul retro dalla corte alla particella 296.

Si accede al negozio o bottega (C1) **particella 1364 sub. 2** con ingresso per il tramite diretto dalla via Goito.



**Il secondo edificio** comprende il negozio e bottega (C1) al foglio 38 **particella 1336 sub. 4** posto al piano terra e, comprende anche il vecchio fabbricato (in catasto identificato in corso di costruzione alla categoria F/3) al foglio 38 alla **particella 1336 sub. 5**, posto al piano terra e primo.

L'edificio confina per due lati (fianco e retro) in aderenza con edifici di altra ditta, per un lato (frontale principale) con la via Napoli e per un lato si affaccia direttamente sul cortile interno alla particella 296.

Si accede alla vecchia abitazione (F/3) **particella 1336 sub. 5** con ingresso per il tramite del cortile interno alla particella 296.

Si accede al negozio o bottega (C1) **particella 1336 sub. 4** con ingresso diretto dalla via Napoli e dal cortile interno alla particella 296.

.---Descrizione dei singoli beni oggetto dell'esecuzione

**(A) Abitazione di tipo economico (A3)** del foglio 38 **alla particella 1364 sub.1** posta ai piani terra, primo, secondo e terzo.

L'abitazione è stata realizzata per il tramite della ristrutturazione e l'accorpamento di due vecchi edifici e una porzione di corte originariamente identificati alle particelle 321 e 1364 del foglio 38.

Si accede all'abitazione come già detto in precedenza per il tramite di ingresso dal vicolo Goito, e con un ingresso secondario sul retro dalla corte alla particella 296.

L'abitazione risulta così suddivisa:

**al piano terra**, ingresso, ripostiglio vano scala per i piani superiori, locale rustico e forno per un totale VxP di mq 74 circa altezza interna ml 3.00 circa.

**al piano primo**, ripostiglio vano scala per i piani inferiori e superiori, cucinino, soggiorno pranzo, e terrazzo per un totale VxP di mq 108 circa, con altezza interna di ml 2.70 circa.

**al piano secondo**, andito vano scala per i piani inferiori e superiori, andito, ripostiglio bagno e tre camere da letto ciascuna con piccolo balconcino per un totale VxP di mq 74 circa, con altezza interna di ml 2.70 circa.

**al piano terzo**, andito vano scala per i piani inferiori, bagno, camera matrimoniale con balcone e terrazzo scoperto per un totale VxP di mq 78 circa, con altezza interna di ml 2.70 circa.

**L'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione importante con un intervento indicato alla pratica edilizia n. 138/00 di cui alla CONCESSIONE DI COSTRUZIONE al Prot. n. 1084 del 16/06/2000**, risulta ben munutenzionato, risulta finito in tutte le sue parti, con pavimenti in ceramica o gres colorato,



pareti intonacate e tinteggiate, sia internamente che esternamente, infissi alluminio colorato con vetro camera e infissi interni in legno tamburato.

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

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

- Superficie VxP (muri) abitazione, terrazze e balconi mq 330 circa;
- Area cortilizia mq 0.00.

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

L'abitazione ha finiture del tipo "standard" risalenti all'epoca di ristrutturazione, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione ed in buone condizioni.

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

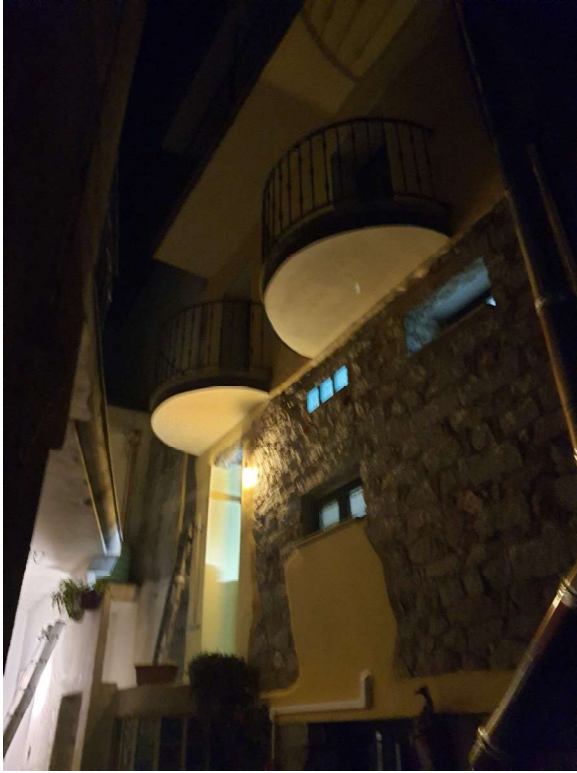
L'impianto elettrico (costituito da punti luce e prese), risulta sufficiente e del tipo conforme alle norme vigenti.

#### **S.U.R. (alla particella 1364 sub.1) = mq 231 (SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE)**

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









*Foto viste esterne ed interne abitazione al foglio 38 particella 1364 sub 1*

**(B) Negozio o bottega (C1) al foglio 38 alla particella 1364 sub. 2,** posto al piano terra.

Il locale classificato commerciale è stato realizzato nello stesso intervento di ristrutturazione del vecchio edificio originariamente identificato alla particella 1364 del foglio 38.

Si accede al locale come già detto in precedenza per il tramite di ingresso dalla via Goito.

Il locale risulta così suddiviso:

**al piano terra**, unico ambiente ingresso e locale commerciale per un totale VxP di mq 34 circa, altezza interna ml 3.90 circa.

Il locale è privo di bagno, anche se classificato catastalmente come locale commerciale categoria C/1, al momento viene utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia come ripostiglio, non risultano esercitarsi all'interno nessuna attività commerciale e non è aperto al pubblico.

**E' stato oggetto di ristrutturazione con un intervento indicato alla pratica edilizia n. 138/00 di cui alla CONCESSIONE DI COSTRUZIONE al Prot. n. 1084 del 16/06/2000**, risulta ben munutenzionato, risulta finito in tutte le sue parti, con pavimenti in ceramica o gres colorato, pareti intonacate e tinteggiate, sia internamente che esternamente, infissi alluminio colorato con vetro camera e serrande esterne in ferro.

I muri perimetrali e quelli di spina portanti, sono realizzati in pietra con dei pilastri portanti cls armato, mentre il tetto è realizzato in misto cls.

Il locale è completo di impiantistica elettrica e di illuminazione interna ed esterna.

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA





- Superficie VxP (muri) abitazione, terrazze e balconi mq 35 circa;
- Area cortilizia mq 0.00.

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

Ha finiture del tipo "standard" risalenti all'epoca di ristrutturazione, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione ed in buone condizioni.

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

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

**S.U.R. (alla particella 1364 sub.2) = mq 35 (SUPERFICIE UTILE)**

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



*Foto vista esterna locale al foglio 38 particella 1364 sub 2*







Foto vista interna locale al foglio 38 particella 1364 sub 2

**(C) “Vecchia abitazione” oggi in corso di costruzione (F/3) del foglio 38 alla particella 1336 sub.5**

posta ai piani terra, primo.

Risulta un vecchia abitazione storica che non è stata mai oggetto di ristrutturazione o riqualificazione, pertanto è caduta in decadenza e non risulta più abitata. E’ stata recentemente riclassificata in catasto da ex edificio “tipo rurale” di categoria A/6 ad edificio “in corso di costruzione” quindi privo di rendita catastale e di categoria F/3.

L’ex ’abitazione è stata realizzata presumibilmente nella seconda metà degli anni 50 sull’ex particella 296 del foglio 38, recentemente riallineata in mappa, assegnata alla nuova particella 1336 ex sub 2, poi **sub 5**.

Si accede alla vecchia abitazione come già detto in precedenza per il tramite di ingresso dalla corte alla particella 296.

L’abitazione risulta così suddivisa:

**al piano terra**, portico ingresso, cantine e ripostigli con vano scala per i piani superiori, per un totale VxP di mq 61 circa altezza interna ml 3.00 circa.

**al piano primo**, vano scala per i piani inferiori, cucina, camere, wc e terrazzo per un totale VxP di mq 109 circa, con altezza interna di ml 3.00 circa.



L'edificio risulta "non manutenzionato", risulta finito all'epoca di costruzione, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in ferro o legno con vetro normale e infissi interni in legno.

I muri perimetrali e quelli di spina portanti, sono realizzati in pietra, mentre il tetto di copertura è realizzato in misto legno e cls (probabilmente non garantisce più i carichi originari).

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

- Superficie VxP (muri) ex abitazione, terrazze e balconi mq 170 circa;
- Area cortilizia comune mq 41 circa.

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

L'abitazione ha finiture del tipo economico risalenti all'epoca di costruzione, il tutto si presenta in stato di "non utilizzo" ed in cattive condizioni.

**L'edificio in generale necessita di un intervento di restauro e riqualificazione.**

**S.U.R. (alla particella 1336 sub.5) = mq 170 (SUPERFICIE UTILE)**

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





*Foto viste esterne ed interne vecchia abitazione al foglio 38 particella 1336 sub 5*

**(D) Negozio o bottega (C1) al foglio 38 alla particella 1336 sub. 4, posto al piano terra.**

Il vecchio locale classificato come commerciale è stato ricavato da una porzione al piano terra della vecchia abitazione storica.

Non è mai stato oggetto di ristrutturazione o riqualificazione, pertanto è caduto in decadenza e non risulta a parere dello scrivente “agibile”. E’ stata recentemente riclassificato in catasto da ex edificio “tipo rurale” di categoria A/6 ad edificio “commerciale” di categoria C/1.





Anche il locale è stato presumibilmente realizzato nella seconda metà degli anni 50 sull'ex particella 296 del foglio 38, recentemente riallineata in mappa e assegnata alla nuova particella 1336 ex sub 1 e poi **sub 4**.

Si accede al locale come già detto in precedenza per il tramite di ingresso dalla corte interna alla particella 296 e tramite ingresso principale direttamente dalla via Napoli.

Il locale risulta così suddiviso:

**al piano terra**, due ambienti negozio e ripostiglio per un totale VxP di mq 45 circa con altezza interna ml 3.00 circa.

Il locale risulta "non munutenzionato", risulta finito dall'epoca di costruzione, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in ferro o legno con vetro normale.

I muri perimetrali e quelli di spina portanti, sono realizzati in pietra, mentre il tetto è realizzato in misto cls.

Il locale è **privo di impiantistica a norma** sia idrica (di adduzione e di scarico con acqua calda e fredda), che elettrica e di illuminazione interna ed esterna.

- Superficie VxP (compresi i muri) mq 45 circa;
- Area cortilizia comune mq 41 circa.

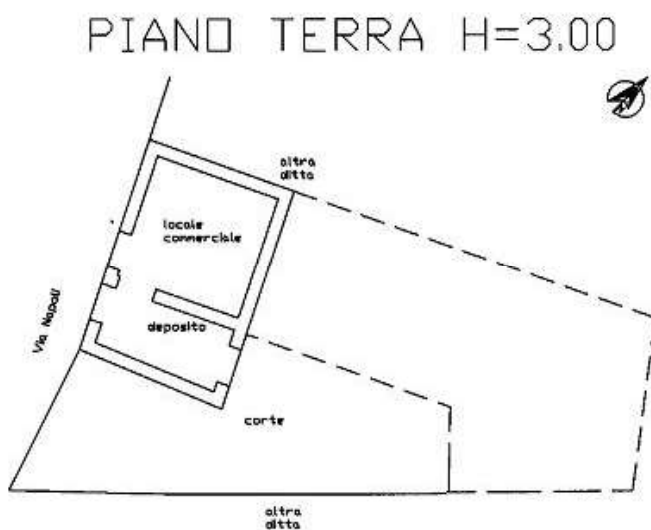
**Tutti gli ambienti sono dotati di ampie finestre o porte finestre.**

Il locale ha finiture del tipo economico risalenti all'epoca di costruzione, il tutto si presenta in stato di non utilizzo ed in cattive condizioni.

L'edificio in generale necessita di un intervento di restauro e riqualificazione.

**S.U.R. (alla particella 1336 sub.4) = mq 45 (SUPERFICIE UTILE)**

Alcune fotografie dell'immobile.





*Foto viste esterne locale commerciale al foglio 38 particella 1336 sub 4*

### RISPOSTA AL QUESITO n. 3 e 4

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

Si evince dalle ricerche che per l'edificio

**(A) Abitazione di tipo economico (A3)** del foglio 38 **alla particella 1364 sub.1** posta ai piani terra, primo, secondo e terzo.

L'abitazione è stata realizzata per il tramite della ristrutturazione e l'accorpamento di due vecchi edifici e una porzione di corte originariamente identificati alle particelle 321 e 1364 del foglio 38.

**L'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione importante con un intervento indicato alla pratica edilizia n. 138/00 di cui alla CONCESSIONE DI COSTRUZIONE al Prot. n. 1084 del 16/06/2000,**

**(B) Negozio o bottega (C1)** al foglio 38 **alla particella 1364 sub. 2**, posto al piano terra.

Il locale classificato commerciale è stato realizzato/ristrutturato nello stesso intervento di ristrutturazione dell'abitazione ai piani superiori. Il locale è privo di bagno, anche se classificato catastalmente come locale commerciale categoria C/1, al momento viene utilizzato come ripostiglio. Non risultano esercitarsi all'interno nessuna attività commerciale e non è aperto al pubblico.



**E' stato oggetto di ristrutturazione con un intervento indicato alla pratica edilizia n. 138/00 di cui alla CONCESSIONE DI COSTRUZIONE al Prot. n. 1084 del 16/06/2000.**

Nella giornata di sopralluogo lo scrivente riscontrava, **nello specifico del solo subalterno 1, della particella 1364, abitazione** al piano terra, primo, secondo e terzo **la non conformità urbanistica**, sia nella disposizione degli ambienti interni dell'abitazione (diversa distribuzione degli ambienti interni) e sia delle difformità rispetto ai grafici dei prospetti esterni dell'abitazione. **Nello specifico del solo subalterno 2 della particella 1364, negozio** al piano terra, delle difformità rispetto ai grafici dei prospetti esterni.

Pertanto in generale **si riscontrava la non conformità dell'edificio con quanto realizzato, rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto di cui all'ultima CONCESSIONE DI COSTRUZIONE al Prot. n. 1084 del 16/06/2000.**

Lo scrivente ritiene che **le difformità possono essere sanabili mediante progetto di accertamento di conformità** (o sanatoria). Il costo complessivo dell'intervento (tecnico + oneri di sanatoria) può essere stimato in **euro 11.500,00** (euro undicimilacinquecento/00).

\*\*Si allegano alla presente i grafici originari di progetto e la copia del Nulla Osta Edilizio.

**(C)“Vecchia abitazione” oggi in corso di costruzione (F/3) del foglio 38 alla particella 1336 sub.5**  
posta ai piani terra, primo.

Risulta un vecchia abitazione che non è stata mai oggetto di ristrutturazione o riqualificazione edilizia. E' stata realizzata presumibilmente **nella seconda metà degli anni 50** sull'ex particella 296 del foglio 38, recentemente riallineata in mappa, con assegnata alla nuova particella 1336 ex sub 2, poi **sub 5, quando il comune di Arzana era ancora privo di strumento attuativo (P.U.C.).**

Gli immobili “realizzati ante 1967”, sono quegli edifici realizzati appunto prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della legge 765/1967), della cui esecuzione non è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone considerate all'epoca come piccoli nuclei urbani.

**In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi regolare** anche in assenza della documentazione tecnica.



**(D) Negozio o bottega (C1)** al foglio 38 **alla particella 1336 sub. 4**, posto al piano terra.

43

Il vecchio locale classificato come commerciale è stato ricavato da una porzione al piano terra della vecchia abitazione storica.

Non è mai stato oggetto di ristrutturazione o riqualificazione. E' stata recentemente riclassificato in catasto da ex edificio "tipo rurale" di categoria A/6 ad edificio "commerciale" di categoria C/1.

Anche il locale è stato presumibilmente realizzato **nella seconda metà degli anni 50** sull'ex particella 296 del foglio 38, recentemente riallineata in mappa e assegnata alla nuova particella 1336 ex sub 1 e poi **sub 4 quando il comune di Arzana era ancora privo di strumento attuativo (P.U.C.)**.

Gli immobili "realizzati ante 1967", sono quegli edifici realizzati appunto prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della legge 765/1967), della cui esecuzione non è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone considerate all'epoca come piccoli nuclei urbani.

**In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi regolare** anche in assenza della documentazione tecnica.

#### **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**

- Gli immobili pignorati risultano correttamente identificati **in catasto urbano**, lo scrivente ha accertato **l'esatta rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali urbane.

#### **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.

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



## LOTTO 1)

44

(A) **Abitazione di tipo economico (A3)** del foglio 38 **alla particella 1364 sub.1** posta ai piani terra, primo, secondo e terzo.

## LOTTO 2)

(B) **Negozi o bottega (C1)** al foglio 38 **alla particella 1364 sub. 2**, posto al piano terra.

## LOTTO 3)

(C) **“Vecchia abitazione” oggi in corso di costruzione (F/3)** del foglio 38 **alla particella 1336 sub.5** posta ai piani terra, primo.

## LOTTO 4)

(D) **Negozi o bottega (C1)** al foglio 38 **alla particella 1336 sub. 4**, posto al piano terra.

**L'esperto dichiara già in tale sede** che gli immobili non risultano divisibili in ulteriori porzioni.





RISPOSTA AL QUESITO n. 9

**Determinazione del valore degli immobili**

---OPERAZIONI GENERALI DI RICERCA DEI VALORI

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

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: ARZANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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             | 700                   | 800  | L                | 1,8                            | 2,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 550                   | 650  | L                | 1,5                            | 2   | L                |
| Box                          | NORMALE            | 300                   | 410  | L                | 0,8                            | 1,1 | L                |
| Ville e Villini              | OTTIMO             | 800                   | 1050 | L                | 2,5                            | 3   | L                |

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: ARZANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Negozi    | OTTIMO             | 900                   | 1100 | L                | 3                              | 4   | L                |

-- Agenzie Immobiliari locali;

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

A Febbraio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 764 al metro quadro**, con un **aumento del 7,91% rispetto a Febbraio 2021** (708 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo



medio all'interno del comune di Arzana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di **€ 787 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 642 al metro quadro.

-- Presso i vari Uffici Pubblici;

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

### ---PROCEDIMENTO

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

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

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

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

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

### ---CRITERIO DI STIMA

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



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

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

### ---SEGMENTO DI MERCATO

- Il segmento di mercato è formato da edifici con destinazione ed uso abitativo, e commerciale nonché di strutture analoghe con destinazione diversa, siti in zone ben collegate ed urbanizzate.

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

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

### --- OPERAZIONI DI CALCOLO DI STIMA

#### LOTTO 1)

**(A) Abitazione di tipo economico (A3)** del foglio 38 **alla particella 1364 sub.1** posta ai piani terra, primo, secondo e terzo.

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

700,00/800,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo, in buone condizioni;

### ---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;

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

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

750,00 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) =

### --CALCOLO

**S.U.R. (Abitazione di tipo economico (A3)** del foglio 38 **alla particella 1364 sub.1)**

**= mq 231 (SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE)**

Mq 231 x 750,00 euro/mq = euro 173.250,00

Il C.T.U. Perito Edile Roddy ZICCA



totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 173.250,00

#### --DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali abitabili e delle pertinenze;
- visto IL COSTO DELLA SANATORIA dei locali abitabili e delle pertinenze;

Si ritiene opportuno adottare una decurtazione **pari al 10%** (costo ristrutturazione)

Una decurtazione **pari ad euro 8.500,00** (costo sanatoria)

dal calcolo si ottiene

euro (173.250,00) x (- 10%) = euro 173.250,00 – 17.325,00 = euro 155.925,00 - 8.500,00 = euro 147.425,00

arrotondato = euro 147.400,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene **LOTTO n. 1 ABITAZIONE alla particella 1364 sub.1 e pertinenze** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

**VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 147.000,00** (euro centoquarantasettemila/00)

#### LOTTO 2)

**(B) Negozio o bottega (C1)** al foglio 38 **alla particella 1364 sub. 2**, posto al piano terra.

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

900,00/1.100,00 euro/mq, per i locali ad uso commerciale, in buone condizioni;

#### ---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;
- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;
- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche dell' opera nel suo complesso;

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

1.000,00 euro/mq, per i locali ad uso commerciale dei piani terra, in buone condizioni;

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



**--CALCOLO****S.U.R. (Negozio o bottega (C1) del foglio 38 alla particella 1364 sub.2)****= mq 35 (SUPERFICIE UTILE)**

Mq 35 x 1.000,00 euro/mq = euro 35.000,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 35.000,00

**--DECURTAZIONI**

- visto lo stato di vetusta dei locali;
- visto IL COSTO DELLA SANATORIA dei locali;

Si ritiene opportuno adottare una decurtazione **pari al 10%** (costo ristrutturazione)Una decurtazione **pari ad euro 3.000,00** (costo sanatoria)

dal calcolo si ottiene

euro (35.000,00) x (- 10%) = euro 35.000,00 – 3.500,00 = euro 31.500,00 - 3.000,00 = euro 28.500,00

arrotondato = euro 28.500,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene **LOTTO n. 2 NEGOZIO alla particella 1364 sub. 2 e pertinenze** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

**VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 28.500,00** (euro ventottomilacinquecento/00)**LOTTO 3)****(C)“Vecchia abitazione” oggi in corso di costruzione (F/3) del foglio 38 alla particella 1336 sub.5** posta ai piani terra, primo.

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

700,00/800,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo, in buone condizioni;

**---AGGIUSTAMENTI**

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;
- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;
- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche dell' opera nel suo complesso;



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

700,00 euro/mq, per i vecchi locali ad uso abitativo dei piani terra e superiori, in buone condizioni;

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

--CALCOLO

**S.U.R. corso di costruzione (F/3) del foglio 38 alla particella 1336 sub. 5**

**= mq 170 (SUPERFICIE UTILE ex RESIDENZIALE)**

Mq 170 x 700,00 euro/mq = euro 119.000,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 119.000,00

--DECURTAZIONI

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

Si ritiene opportuno adottare una decurtazione **pari al 40%** (costo ristrutturazione)

dal calcolo si ottiene

euro (119.000,00) x (- 40%) = euro 119.000,00 – 47.600,00 = euro 71.400,00

arrotondato = euro 71.400,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene **LOTTO n. 3 Vecchia abitazione” oggi in corso di costruzione (F/3)** del foglio 38

**alla particella 1336 sub.5** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

**VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 71.000,00** (euro settantunomila/00)

**LOTTO 4)**

**(D) Negozio o bottega (C1)** al foglio 38 **alla particella 1336 sub. 4**, posto al piano terra.

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

900,00/1.100,00 euro/mq, per i locali ad uso commerciale, in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

Il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la destinazione ed ubicazione dell'immobile;





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

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

900,00 euro/mq, per i locali ad uso commerciale dei piani terra, in buone condizioni;

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

--CALCOLO

**S.U.R. (Negozio o bottega (C1) del foglio 38 alla particella 1336 sub. 4)**

**= mq 45 (SUPERFICIE UTILE)**

Mq 45 x 900,00 euro/mq = euro 40.500,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 40.500,00

--DECURTAZIONI

- visto lo stato di vetusta dei locali;

Si ritiene opportuno adottare una decurtazione **pari al 40%** (costo ristrutturazione)

dal calcolo si ottiene

euro (45.000,00) x (- 40%) = euro 45.000,00 – 16.200,00 = euro 28.800,00

arrotondato = euro 28.800,00

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene **LOTTO n. 4 Negozio o bottega (C1)** del foglio 38 **alla particella 1336 sub. 4** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

**VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = euro 28.800,00** (euro ventottomilaottocento/00)



## --RIEPILOGO VALORI STIMATI

**LOTTO n. 1 ABITAZIONE (A/3) alla particella 1364 sub.1 e pertinenze** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 147.000,00** (euro centoquarantasettemila/00)

**LOTTO n. 2 NEGOZIO (C1) alla particella 1364 sub. 2 e pertinenze** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 28.500,00** (euro ventottomilacinquecento/00)

**LOTTO n. 3 (Vecchia abitazione) oggi in corso di costruzione (F/3) del foglio 38 alla particella 1336 sub.5** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 71.000,00** (euro settantunomila/00)

**LOTTO n. 4 NEGOZIO (C1) del foglio 38 alla particella 1336 sub. 4** alla data attuale, al netto di tutte le correzioni e decurtazione è pari a

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = **euro 28.800,00** (euro ventottomilaottocento/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 il bene, in quattro**



**lotti “a corpo” così come evidenziato in relazione.**

---COMMERCIALIZZABILITÀ

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

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

Gli immobili sono attualmente di proprietà degli esecutati (per la quota intera 1/1), **sono occupati** dagli stessi coniugi esecutati con la loro famiglia

**Lo scrivente precisa che:**

- 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:

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

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

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



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

**d. deposito**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

**e. allego** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

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

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

#### - CONCLUSIONI -

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

Il presente elaborato, si compone di 54 pagine, oltre tutti agli allegati.

Lanusei li, 29/03/2022

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

