



STUDIO TECNICO PERITALE

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

E-Mail studiozicca@gmail.com Pec roddy.zicca@geopec.it P. I. 00920350915, C.F. ZCCRDY68B09D395Y.

TRIBUNALE DI LANUSEI

UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

ES. IMM. Sub RGE 26/2012

Avviata da omissis

contro omissis

G.E. : Dr. Nicola Caschili

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

• Introduzione

Con ordinanza in data 27/02/2013, il G.E. Dott. Nicola Caschili nominava stimatore il sottoscritto Geom.

Roddy Zicca con Studio in Elini, in via Grazia Deledda n. 13/b, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e del geometri laureati della Provincia di Nuoro al n. 855, e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo a comparire all'Udienza del 21/03/2013 ore 9.00, per il conferimento dell'incarico.

Alla data ed ora stabilita, il sottoscritto presentatosi puntualmente avanti all'Ill.mo Sig. Giudice, accettava

l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, Impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

- QUESITI DEL GIUDICE -

• **Elenco quesiti**

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

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

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

3) **accerti** la conformità, tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

4) **proceda**, ove necessario e solo dopo **previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi

degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche), verificando l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verifichi, inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste negli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e n.724/94 (e successive modifiche), chiarendo, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verifichi inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

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

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

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

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

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

12) Fornisca ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a. restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti la relazione di stima dovrà esser redatta per iscritto nonché due cd rom contenenti: la relazione di stima (in, **formato pdf**, denominato **relazione di stima**, preferibilmente in formato **pdf** o, comunque, in formato **doc**); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word); almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti file denominati **foto 1**, **foto 2**, **foto 3**, **foto 4**, ecc., ciascuna in formato **jpg** e di dimensione massima di **1024x768**);

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

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

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

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

f. segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

AUTORIZZA

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

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

DISPONE

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

ORDINA

al debitore, quale custode ~~del bene~~ del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.t.u. sin d'ora **autorizzando quest'ultimo ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica** al fine di effettuare il sopralluogo all'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonché a richiedere l'intervento di un fabbro od altro artigiano per avere accesso all'immobile pignorato.

ASSEGNA

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

• Operazioni peritali

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dal Giudice, previa avviso a tutte le parti interessate (tramite invio di raccomandate A.R.), mi sono recato il giorno **Mercoledì 10 Aprile 2013, alle ore 14.30**, nell'immobile sito in Tortoli (OG), nella via Goffredo Mameli snc, identificato con i seguenti dati catastali:

N.c.e.u. al Foglio 10 particella 362, sub 48, vani 4,5 (Abitazione al piano 3);

N.c.e.u. al Foglio 10 particella 362, sub 49, vani 4,5 (Abitazione al piano 3);

al fine di esperire le operazioni peritali.

• Sopralluogo

Al sopralluogo era presente il Sig. **omissis**, nella qualità di fratello incaricato dal proprietario esecutato, il quale mi consentiva l'accesso agli immobili.

Dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, redigevo apposito **Verbale di sopralluogo**, in presenza delle parti interessate, con la descrizione sintetica delle operazioni svolte e le eventuali richieste formulate dalle parti, o dai loro rappresentanti.

Al fine delle operazioni peritali leggevo agli intervenuti il verbale di sopralluogo che i presenti non controfirmavano.

Nella stessa giornata effettuavo le misurazioni, i rilievi, e le fotografie dei luoghi.

• Richieste formulate dalle parti a verbale

□□□□□□□□

- RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE -

QUESITO n. 1

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

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

della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale** (ove non risultante dalla documentazione in atti), segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

- Sulla base dei controlli eseguiti dallo scrivente emerge in atti, la presenza della **relazione notarile**, del 11 febbraio 2013, a firma del **omissis**, notaio.

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

---Sono oggetto di stima

N.c.e.u. al Foglio 10 particella 362, sub 48, vani 4,5 (Abitazione al piano 3);

N.c.e.u. al Foglio 10 particella 362, sub 49, vani 4,5 (Abitazione al piano 3);

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

---Pregiudizievoli

- Dalle ispezioni ipotecarie, eseguite dal sottoscritto in data 10/06/2013, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Nuoro, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Archivio catastale ed il catasto fabbricati, vista la situazione degli atti informatizzati, viste le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, ed eseguiti ulteriori accertamenti, lo scrivente precisa che i riferimenti catastali **sono coerenti** con i riferimenti riportati nel verbale di pignoramento.

Ispezione Numero: **T 246126** del: **10/06/2013**

Comune di: **TORTOLI(NU)**

Catasto: **F Foglio: 10 Particella: 362 Subalterno: 48-49**

TRASCRIZIONE del 13/08/2007 - Registro Particolare 6798 Registro Generale 10098
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 923/2007 del 05/06/2007
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

ANNOTAZIONE del 18/03/2008 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2998
Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 49407/26137 del 06/02/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1094 del 2002

TRASCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 4830 Registro Generale 5883
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 520 del 07/10/2008

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 5988 Registro Generale 7300
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 197/2012 del 14/07/2012
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

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

---Osservazioni preliminari

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

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

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

Nella giornata del 10/06/2013, presso Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di

Nuoro, archivio catastale, il sottoscritto acquisiva la seguente documentazione che viene allegata in originale alla presente:

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

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

QUESITO n. 2

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

---Descrizione generale del contesto territoriale

Il Comune di Tortoli;

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

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

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

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

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

Il suo porto è situato ad Arbatax, con l'aeroporto (Tortolì-Arbatax), si permettono i collegamenti dell'Ogliastra con la penisola italiana.

— Beni oggetto dell'esecuzione

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

Il complesso comprendente una corte esclusiva comune e n.50 subalterni, tra appartamenti, posti auto, pertinenze e spazi comuni.

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

Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 48, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5, Rendita € 348,61,

VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2005 n. 5810 .1/2005 in atti dal 16/06/2005 (protocollo n. NU0065395).

Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 49, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5, Rendita € 348,61,

VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2005 n. 5810 .1/2005 in atti dal 16/06/2005

ASTE GIUDIZIARIE®
(protocollo n. NU0065395).

ASTE GIUDIZIARIE®

---IL COMPLESSO RESIDENZIALE

- Il complesso residenziale è completamente recintato da muretti intonacati e tinteggiati, da siepi alte, da recinzione metallica e da cancellate di ingresso in ferro battuto.

I vialetti interni del comprensorio e gli spazi comuni risultano ben rifiniti, piastrellati, e sistemati a verde, con messa a dimora di essenze arboree ben curate.

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione sono posti all'interno dell'ampio complesso condominiale, dotato anche di un moderno ascensore per i collegamenti dei piani.

---LE UNITA' ABITATIVE

-Unità al foglio 10 particella 362, sub. 48;

- Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo.

Risulta una delle abitazioni più ampie ed esclusive dell'intero complesso immobiliare.

Si accede tramite un ampio androne nel vano scale e nel vano ascensore posto al piano terzo.

L'abitazione è composta nel seguente modo:

Ingresso soggiorno cucina, un'ampia terrazza, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, il tutto per una superficie VxP pari a mq 115.80.

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

-Unità al foglio 10 particella 362, sub. 49;

- Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, adiacente e confinante con l'appartamento al sub 48.

Risulta un'abitazione con caratteristiche molto simili all'abitazione al sub 48.

Si accede ugualmente per il tramite dell'ampio androne nel vano scale e nel vano ascensore posto al piano terzo.

L'abitazione è composta nel seguente modo:

Ingresso soggiorno cucina, un'ampia terrazza, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, il tutto per una superficie VxP pari a mq 97.20.

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

---Descrizione caratteristiche costruttive del sub 48 e 49

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'edificio risulta finito in ogni parte.

Le condizioni statiche dell'edificio risultano ottime.

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



Vista aerea dell'immobile.



foto vista esterna frontale dell'edificio dalla via G. Mameli

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto vista esterna altri lati dell'edificio dalla via G. Mameli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

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



foto vista interna androne comune al 3 piano dell'edificio

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

foto vista interna androne e comune al 3 piano dell'edificio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto vista interna appartamento al sub 49

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO OPERITALE ZICCA Geom. Roddy
<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

foto vista interna appartamento al sub 48

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto vista interna appartamento al sub 48

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy
<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



altre viste verande esterne appartamento al sub 48-49

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

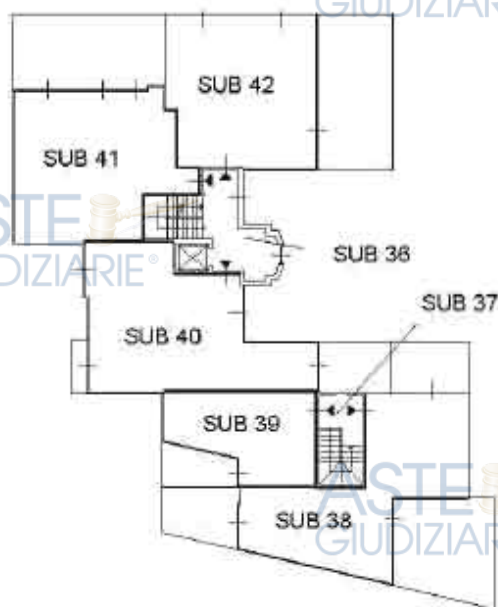
<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

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

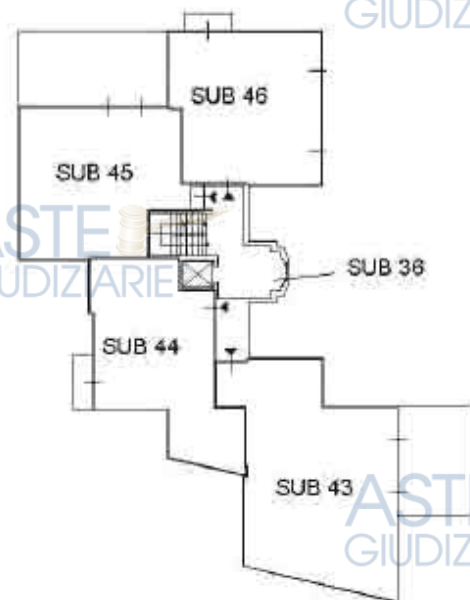
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

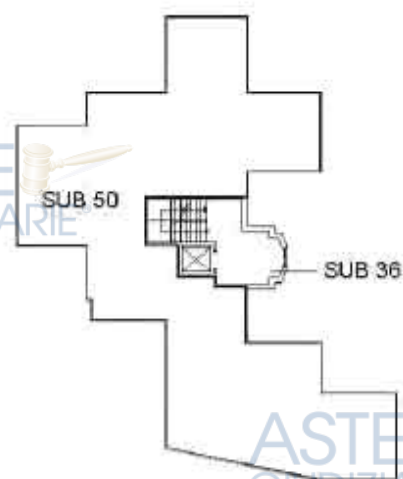
PIANO PRIMO



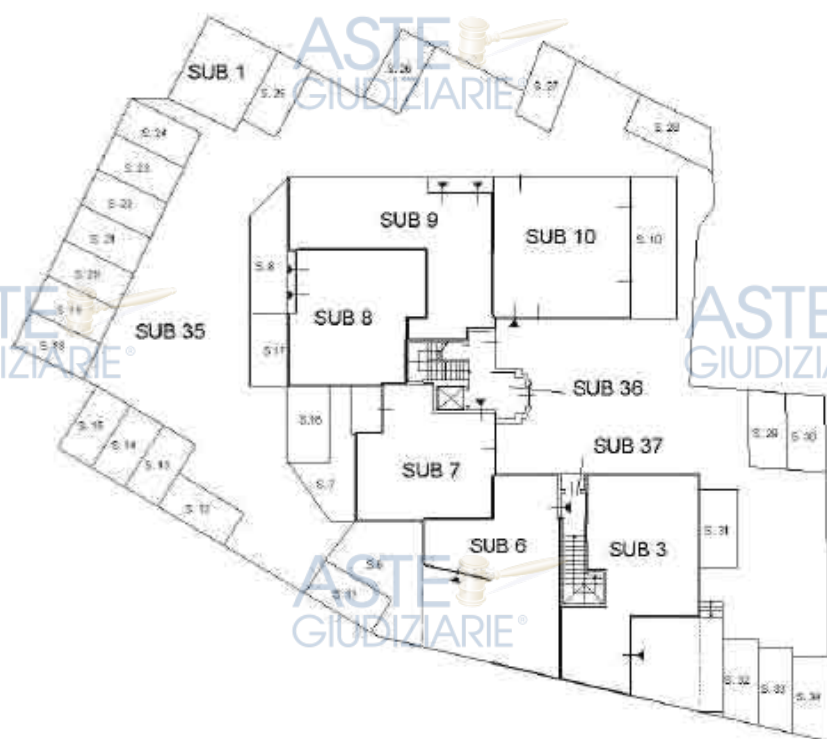
PIANO SECONDO



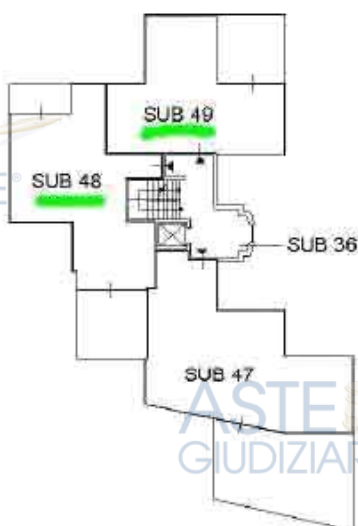
PIANO QUARTO



PIANO TERRA

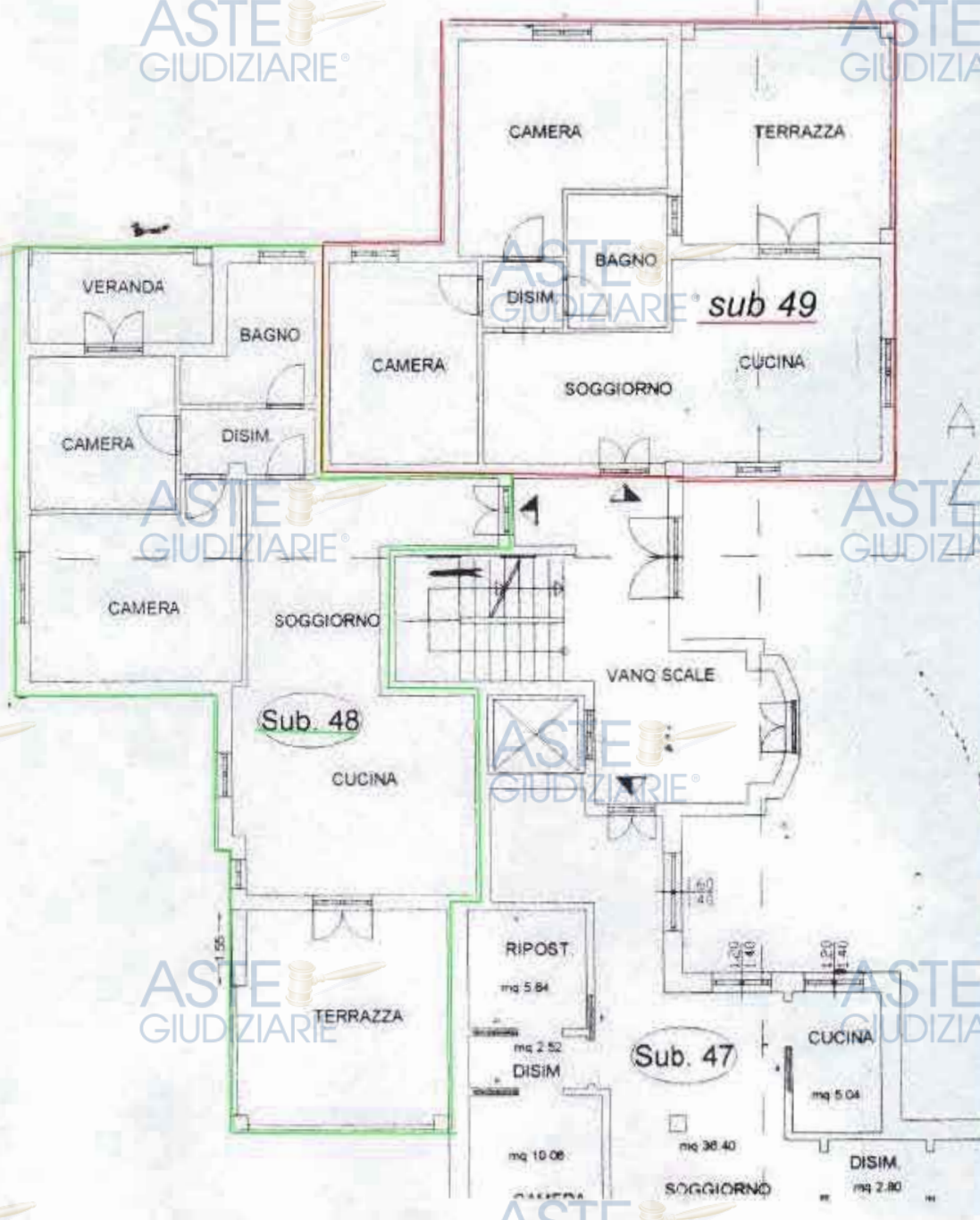


PIANO TERZO



Dimostrazione subalterni

PIANO TERZO



PIANO TERZO sub 48 e 49

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 3

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

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

QUESITO n. 4

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

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

QUESITO n. 5

- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ...

- In data 9 Aprile 2013, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Tortoli, previa richiesta scritta, visionavo l'intera documentazione autorizzativa riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione.

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

- **Zona "A" Centro Storico** del vigente Strumento Urbanistico Comunale.

QUESITO n. 6

6) **indichi** la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche), verificando l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verifichi, inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste negli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28

febbraio 1985, n. 47 e n. 724/94 (e successive modifiche), chiarendo, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verifichi inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

- Dalla verifica in data 9 Aprile 2013, eseguita presso gli uffici tecnici comunali si evince quanto segue:

- Gli immobili risultano realizzati con regolare Concessioni Edilizie, rilasciate alla Pratica Edilizia n. 5529/1/2/3/97 (Protocollo n. 6010 del 11/09/2007), CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE NELLA VIA MAMELI, rilasciata alla Sig.ra omissis in qualità di Amministratore della SOCIETA' omissis.

- **Le costruzioni sono da ritenersi regolari sotto il profilo edilizio.**

- Dalla verifica nei registri comunali e nel Sistema di Archivio Informatizzato del comune di Tortoli non risulta che sia mai stato richiesto e/o rilasciato il "CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'", pertanto gli immobili al momento né risultano sprovvisti.

QUESITO n. 7

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

- Vista la situazione degli immobili, le loro caratteristiche, la loro impostazione strutturale, la destinazione d'uso, lo scrivente dichiara che gli immobili pignorati sono vendibili in n. 2 lotti, nel seguente modo:

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 48, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

Rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 49, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

Rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

QUESITO n. 8

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

- Gli immobili sono stati pignorati tutti per:

La quota di 100/100 (intero), al sig. omissis.

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

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 48, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

COMPOSTO al piano terzo da:

Ingresso soggiorno cucina, un ampia terrazza, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, il tutto per una superficie VxP pari a mq 115.80.

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 49, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

Rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

COMPOSTO al piano terzo da:

Ingresso soggiorno cucina, un ampia terrazza, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, il tutto per una superficie VxP pari a mq 97.20.

QUESITO n. 9

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

- Verifica dello stato di possesso del bene, e accerti se l'immobile è libero o occupato ...

- Per lo stato di possesso o la detenzione reale dei beni lo scrivente ha appurato la

seguente situazione:

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 48, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

Rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

L'immobile è attualmente posseduto dal Sig. *omissis*.

ed occupato per intero dall'esecutato.

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 49, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

Rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

L'immobile è attualmente posseduto dal Sig. *omissis*.

ed occupato per intero dal fratello dall'esecutato Sig. *omissis*, senza nessun titolo

legittimante il possesso o la detenzione del bene.

QUESITO n. 10

- Eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, o di ex coniuge ...

- Dalle ricerche effettuate non risultano provvedimenti di alcun genere.

QUESITO n. 11

- Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, o altri vincoli di inalienabilità o di indivisibilità ...

- Non esistono vincoli di alcun genere.

QUESITO n. 12

- Informazioni ...

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

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

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

Abitazioni civili	BUONO	1800,00	1850,00
Locali uso depositi magazzino garage	BUONO	800,00	850,00

c) Presso i vari Uffici Pubblici;

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

- STIMA DEI BENI -

---PROCEDIMENTO

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

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

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

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

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

---CRITERIO DI STIMA

- Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,

indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards, IVS 1 - 3.1).

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

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

---SEGMENTO DI MERCATO

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

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

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

- OPERAZIONI DI CALCOLO DI STIMA -

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 48, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

COMPOSTO al piano terzo da:

Ingresso soggiorno cucina, un'ampia terrazza, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, il tutto per una superficie VxP pari a mq 115.80.

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

1800/1850 euro/mq, per i locali abitabili (uso abitativo), in buone condizioni;

---AGGIUSTAMENTI

il sottoscritto ritiene equo adottare:

- visto il contesto in cui il bene è inserito;

- vista la particolare ubicazione dell'immobile;

- viste le caratteristiche costruttive/architettoniche delle opere;

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

1850,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo al piano terzo di mq 115.80;

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

- uso abitativo, mq 115.80 x euro 1850,00 = euro 214.230,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 214.230,00

—DECURTAZIONI

Lo scrivente:

- visto lo stato attuale della proprietà;

non ritiene opportuno adottare decurtazioni.

LOTTO 1 VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data Attuale) = euro 214.230,00

Unità al Catasto Urbano: al Foglio 10 particella 362, sub 49, Categoria A/2, Classe 5, Vani 4,5,

Rendita € 348,61, VIA GOFFREDO MAMELI SNC piano 3;

COMPOSTO al piano terzo da:

Ingresso soggiorno cucina, un'ampia terrazza, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, il tutto per una superficie VxP pari a **mq 97.20**.

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

1800/1850 euro/mq, per i locali abitabili (uso abitativo), in buone condizioni;

—AGGIUSTAMENTI

il sottoscritto ritiene equo adottare:

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

1850,00 euro/mq, per i locali ad uso abitativo al piano terzo di mq 97.20;

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- uso abitativo, mq 97.20 x euro 1850,00 = euro 179.820,00

totale VM-STB (Valore di Mercato stato conservativo Buono) = euro 179.820,00

—DECURTAZIONI

Lo scrivente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- visto lo stato attuale della proprietà;

non ritiene opportuno adottare decurtazioni.

LOTTO 2 VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data Attuale) = euro 179.820,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

—RIEPILOGO VALORI DI MERCATO PER I SINGOLI 2 LOTTI

LOTTO 1 = euro 214.230,00

LOTTO 2 = euro 179.820,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TOTALE BENI STIMATI (n. 2 Lotti) = euro 394.050,00

- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

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

Dalle ricerche effettuate non risultano esistere contratti di locazione.

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

---VALORE DI PRONTO REALIZZO

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

---Commerciabilità

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

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

a. A restituire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, nonché due cd rom contenenti la relazione di stima (in, un file denominato "relazione di stima", in formato pdf o, comunque, in formato doc); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word), con almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti file denominati "fotografia 1", "fotografia 2", "fotografia 3", "fotografia 4", ecc., ciascuna in formato jpg e di dimensione massima di 1024 x 768);

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

udienza per far pervenire, le note di osservazione all'elaborato.

ALLEGRO attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia:

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

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

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

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

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

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

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

- CONCLUSIONI -

- Il sottoscritto perito, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 34 pagine, oltre tutti agli allegati.

Elini li, 11 Giugno 2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'anno 2013 addì ____ del mese di ____, innanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Lanusei, è personalmente comparso il Geom. Zicca Roddy nato ad Elini il 09.02.1968, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa, la sua estesa relazione di perizia, nonché tutti gli allegati, che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Letto confermato e sottoscritto

IL CANCELLIERE

IL PERITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE ZICCA Geom. Roddy

<http://studiozicca.wix.com/studiozicca>

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