



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 rodzy.zicca@geopec.it P. I. 00920350915, C.F. ZCCRDY68B09D395Y.



TRIBUNALE DI LANUSEI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2015

Avviata da **NETTUNO GESTIONE CREDITI S.P.A.** per **AVIA PERVIA S.R.L.**

contro **omissis**

G.E. : **Dr. Bruno Malagoli**

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

- **Introduzione**



Con ordinanza in data 22/01/2016, del G.E. Dr Bruno Malagoli, 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 dei 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 10/02/2016 ore 9.30, per il conferimento dell'incarico.

Alla data ed ora stabilita, il sottoscritto presentatosi puntualmente avanti all'Ill.mo Sig. Giudice, accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.



- 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 non idonei;

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

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

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

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno del certificato di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia. Descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno

2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche), verificando l'eventuale avvenuta presentazione **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, e dell'eventuale concessione/permesso di sanatoria, ovvero indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; dica infine se l'immobile **è in possesso del certificato energetico** e, in caso positivo, ne indichi il livello.

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 utile informazione relativa alle spese condominiali ordinarie, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

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 essere redatta per iscritto nonché due cd rom contenenti: la relazione di stima (in, file denominato "perizia", preferibilmente in formato Pdf o, comunque, in formato word); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word); almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti files denominati "interno1", "interno2", "esterno1", "esterno2", ecc., ciascuna in formato jpg e di dimensione massima di 150 Kb);

b. 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 teletrasmissi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

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

ASSEGNA

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

• 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 Pec. e di raccomandate A.R.), mi sono recato il giorno Lunedì 07 Marzo 2016, alle ore 14.30, nell'immobile sito in VILLAGRANDE STRISAILI (OG), nella località Santa Barbara, presso l'immobile denominato **omissis**, identificato con i seguenti dati catastali:

CATASTO FABBRICATI **Foglio 63 particella 42 e 43 (Cat. D/2);**

CATASTO TERRENI **Foglio 63 particella 42 e 43 (mq 21207 e mq 32544);**

al fine di esperire le operazioni peritali.

- **Sopralluogo**

Al sopralluogo era presente **omissis** nella qualità di incaricata, la 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**

nessuna.

- 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** a firma del Dr Enrico Ricetto, notaio (Pratica n. 3723, Ventennale n. 2457).

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

oggetto di stima.

---Sono oggetto di stima

Fabbricato a destinazione alberghiera in località Santa Barbara nel comune di Villagrande Strisaili identificato con i seguenti dati catastali:

CATASTO FABBRICATI **Foglio 63 particella 42 e 43 (Cat. D/2);**

CATASTO TERRENI **Foglio 63 particella 42 e 43 (mq 21207 e mq 32544);**

- Gli immobili risultano pignorati su area in **concessione di superficie** per la **quota di 100/100**, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze ed addizioni.

---Pregiudizievoli

- Dalle ispezioni ipotecarie, eseguite dal sottoscritto in data 18/05/2016, 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.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ispezione Numero: **T 73736** del: **18/05/2016**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **2**

Codice fiscale: **00911100915**

1) ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2003 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 8591

Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 101255/19941 del 26/08/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VILLAGRANDE STRISAILI (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1620 del 18/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

2 - Annotazione n. 184 del 20/02/2009 (ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO RELATIVO AL MUTUO FONDIARIO)

2) ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2010 - Registro Particolare 340 Registro Generale 1326

Pubblico ufficiale SECHI GIANMASSIMO Repertorio 72358/25312 del 28/01/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in VILLAGRANDE STRISAILI (NU)

Nota disponibile in formato elettronico

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 1440 Registro Generale 1740

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5 del 11/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VILLAGRANDE STRISAILI (NU)
Nota disponibile in formato elettronico

4) ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2012 - Registro Particolare 723 Registro Generale 8225
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1730/2012 del 17/07/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VILLAGRANDE STRISAILI (NU)
Nota disponibile in formato elettronico



5) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2013 - Registro Particolare 9452 Registro Generale 11403
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LANUSEI Repertorio 360/2013 del 21/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLAGRANDE STRISAILI (NU)
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2015 - Registro Particolare 7099 Registro Generale 8852
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 235/2015 del 11/09/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLAGRANDE STRISAILI (NU)
Nota disponibile in formato elettronico

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

---Quadro sinottico della provenienza

Trascritto a Nuoro il 12/05/1992, R.G. n. 3980 R.P. n. 2981.

- Rogito notaio Carmen Cappellini in data 16/04/1992, rep. 82127/5104, **Convenzione edilizia di assegnazione del diritto di superficie per anni 60, su area ricadente nel Piano Particolareggiato della zona "F" del comune di Villagrande Strisaili.**

a favore: **omissis**

contro: comune di Villagrande Strisaili.

---Diritto di superficie

area in Villagrande Strisaili, N.c.t.

foglio 63 part. 17/b mq 21207;

foglio 63 part. 18/b mq 32544;

* La copia della Delibera Comunale n. 41 del 27/02/1990 (assegnazione dell'area), si allega per intero alla fine della presente relazione (usi civici).

---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 18/05/2016, 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;
- Visure storiche 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

Villagrande Strisaili è un comune dell'Alta Ogliastra. L'abitato principale si trova su un pendio del monte Suana a 750 m di altitudine. Il territorio, di 240 km², è il terzo per estensione fra i comuni della Sardegna,

Si alternano piccoli altopiani calcarei e valli con ripidi fianchi a circa 700 m sul livello del mare.

La frazione di Villanova Strisaili dista 7 km dall'abitato di Villagrande, in mezzo a un esteso altopiano a 850 m sul livello del mare fino alle pendici del Gennargentu. Vi sono estesi boschi primari di leccio e rovere nella cornice del lago Alto Flumendosa.

Abbondano le acque sorgive e i corsi d'acqua con un habitat favorevole ai boschi. I boschi più importanti sono quelli di Santa Barbara, Sa Pauli, Monte Iddò, Saromonis, Nuradulu, le foreste Gambasuntas e altre aree del Gennargentu.

L'economia, in principio, era a carattere prettamente pastorale, mentre oggi si estrinseca nel campo delle mini-imprese alimentari (panifici per la produzione del pane tipico, cantine vitivinicole, caseifici, salumifici, allevamenti), nella riforestazione, negli impieghi legati allo sfruttamento delle centrali idroelettriche dislocate nel bacino del Flumendosa e nel settore terziario, che si è notevolmente sviluppato. Un'altra voce sempre più importante per l'economia locale è il turismo, con strutture ricettive e percorsi organizzati.

---Beni oggetto dell'esecuzione

- Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato sull'altopiano del bosco di Santa Barbara, ha una superficie complessiva di mq 53.751, confinante per tutti i lati con terreno comunale (bosco).

Si accede alla struttura percorrendo la S.P. n. 27, per il tramite della strada interna che porta al bosco di Santa Barbara.

---IL COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO (**omissis**)

- Il terreno comunale dato in uso in concessione per anni 60, ospita la struttura ricettiva denominata "Hotel **omissis**".

L'area è parzialmente recintata da recinzione metallica con ampia cancellata nell'ingresso principale al terreno.

Questo ha forma rettangolare regolare, presenta un leggero dislivello.

Il terreno ricade secondo il P.U.C. del comune di Villagrande Strisaili all'interno del contesto del del comparto "F2" del piano particolareggiato delle zone F, già oggetto di regolare Concessione Edilizia del 06/02/2002, prat. 574/90, prot. 942.

Lo stabile edificato risulta aver già ottenuto parere favorevole da parte del Servizio Tutela del Paesaggio a seguito di Accertamento di Conformità Paesaggistica con determinazione n° 3062 del 13/07/2012

rilasciata della Regione Autonoma Sardegna Assessorato Enti Locali, Finanza e Urbanistica direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale, servizio Tutela del Paesaggio per le provincie di Nuoro e Ogliastra, con nota prot. 41573/I.4.3. del 13.07.2012 - Pos. 1047/90.

Inoltre risulta possedere parere favorevole riguardo l'accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza o per i beni Architettonici e Paesaggistici della Sardegna con nota prot. 810 del

26/01/2010.

Il progetto originario approvato con la concessione sopra richiamata è stato di seguito ridimensionato, infatti è stato realizzato solo il corpo centrale alberghiero e dei servizi.

Sono state apportate variazioni e modifiche alla struttura alberghiera originaria con una nuova Pratica Edilizia la n. 115/2012 (e 94/2012), con C.E. al prot. n. 1596 del 10/03/2015.

CORPO ALBERGHIERO ATTUALE

Nel piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno e anche dalla corte interna, sono state mantenute le dimensioni e la sagoma di progetto originario, le variazioni autorizzate hanno riguardato solo le partizioni interne e le superfici finestrate, l'unica variazione esterna è stata il rilevato retrostante la costruzione che in parte è stato ridotto mediante la realizzazione di uno scannafosso per consentire una maggiore illuminazione ed aerazione dei vani ubicati a questo livello.

In detto piano, al posto dell'originaria partizione interna, sono state ricavate un'area destinata a centro benessere, una parte della zona notte, l'area conferenze e relax, nonché il deposito per il ristorante.

--Dettaglio delle sottozone

PRIMO LIVELLO - PIANO SEMINTERRATO

L'area centro benessere:

L'area benessere, completamente dedicata alla cura del corpo, risulta composta da una serie di studi medici, un'area massaggi, palestra, piscina e idromassaggio, kneipp, doccia emozionale, doccia scozzese, sauna, grotta salina e bagno turco. E' presente inoltre il centro estetico, la parrucchieria, e un piccolo negozio.

L'area conferenze e relax:

Questa è composta da una sala TV di circa 170,00 mq, una sala conferenze di 340,00 mq con una capienza di 156 posti a sedere e un piccolo bar di 63,00 mq, con annessi i nuclei adibiti a servizi igienici.

Zona camere da Letto:

Quella che si trova al piano seminterrato è composta da 13 camere per complessivi 26 posti letto della quali due destinate ai disabili, che accolgono al loro interno complessivamente 26 persone. Ogni camera comprende al suo interno un piccolo disimpegno, un bagno generalmente di 4,50/5,00 mq e la camera da

letto di 16,00/20,00mq.

Deposito ristorante:

Il deposito per il ristorante è collegato direttamente alle cucine attraverso una scala interna, dislocate 5 celle frigo e alcuni locali di servizio per il personale.

SECONDO LIVELLO - PIANO TERRA-

Camere da letto:

La zona camere, ubicata nella zona circolare del piano terra, è composta da 24 nuclei per un totale di 48 posti letto, alle quali si accede da un corridoio centrale interrotto in più punti dalle uscite di sicurezza.

Ogni camera possiede al suo interno un piccolo disimpegno, un bagno generalmente di 4,50/5,00 mq e la camera da letto di 18,00/20,00 mq.

L'area reception:

La reception è ubicata al lato Nord-Ovest e si affaccia al piazzale sterrato antistante, attraverso un ampio portico che corre lungo tutto il fabbricato.

Risulta composta da una Hall di circa 113,00 mq, che permette di accedere alle varie zone del complesso alberghiero, da un deposito e da un bagno per il personale.

L'area ristorazione:

E' suddivisa in più sale e si sviluppa lungo il lato Nord-Est, che si apre verso il piazzale sterrato. È composta da una sala per le colazioni di 71,00 mq che accoglie 28 persone, due sale ristorante rispettivamente di 71,00 mq, e di 212,00 mq, per un totale di 120 posti a sedere, con annessi servizi igienici.

Nei pressi delle sale adibite alla ristorazione trovano ubicazione i locali destinati alle cucine, l'angolo bar e il nucleo adibito a servizi igienici.

TERZO LIVELLO - PIANO PRIMO-

Il piano primo non era previsto nel progetto originario, risulta essere l'oggetto principale del successivo accertamento di conformità.

Risulta suddiviso in due zone, collegate con gli altri livelli, tramite scale interne ed esterne.

La parte accessibile dalla zona reception, collegata tramite due scale, una esterna ed una interna è composta da 7 suite (composte da camera doppia di 13,00/14,00 mq, piccolo soggiorno da 12,00/15,00 mq e bagno di 5,00/5,50mq) e 3 camere da letto composte da camera doppia di circa 16,00/18,00 mq e bagno 3,60/5,00 mq.

Detti locali sono finiti solo all'esterno mentre all'interno sono al rustico.

E' stata inoltre realizzata un'altana accessibile direttamente dalla sala ristorante è composta da due terrazze coperte dove è visibile tutto il panorama circostante.

SISTEMAZIONI ESTERNE

In posizione antistante rispetto all'albergo al piano terra è stata realizzata una piscina scoperta e una grande piazza all'aperto.

Un'unica strada consente l'accesso all'albergo ed al ristorante, mentre tutti gli altri percorsi interni sono pedonali.

Le scale esterne collegano i livelli seminterrato ed il piano terra e delle rampe facilitano i collegamenti con gli altri ambienti della struttura alberghiera e con le zone ubicate in tale piano.

LOCALI TECNOLOGICI

I locali tecnologici, sostanzialmente sono stati traslati rispetto al progetto originario, con una diminuzione di volume.

IMPIANTI

Sono state realizzate, per il servizio antincendio 3 colonnine in muratura che ospitano degli idranti con relative manichette.

SPAZI PARCHEGGIO

Sono stati realizzati 1044.50 mq destinati al parcheggio scoperto delle auto e delle moto.

TABELLA SUPERFICI AMBIENTI PRINCIPALI AL PIANO SEMINTERRATO

Letto disabili 21,22

Letto disabili 19,20

Letto 16,45

Letto 21,05

Letto 18,90

Letto 16,44

Letto 16,12

Letto 16,14

Letto 16,88

Letto 18,87

Letto 19,30

Letto 16,66

Letto 17,43

Sala Parrucchieria 15,03

Ufficio 41,79

Negozi 35,00

Studio medico 17,20

Studio medico 8,03

Bar 49,68

Studio medico 7,92

Tutte le camere sono dotate di bagno personale

Zona bagni del personale addetto al piano

Zona bagni clienti

Anditi

Verande

TABELLA SUPERFICI AMBIENTI PRINCIPALI AL PIANO TERRA

Letto 19,26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Letto 19,52

Letto 19,83

Letto 19,02

Letto 19,91

Letto 19,85

Letto 20,13

Letto 18,66

Letto 19,95

Letto 19,86

Letto 18,61

Letto 19,88

Letto 19,68

Letto 19,22

Letto 19,64

Letto 19,66

Letto 19,81

Letto 19,44

Letto 19,55

Letto 21,24

Letto 19,34

Letto 18,84

Letto 18,77

Letto 19,30

Camera del personale 11,91

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Camera del personale 11,21

Tutte le camere sono dotate di bagno personale

Hall 112,40

Sala Colazioni 71,00

Preparazione cibi 53,15

Ingresso 48,50

Ristorante 28 posti 71,10

Ristorante 92 posti 212,15

Zona bagni del personale addetto al piano

Zona bagni clienti

Anditi

Verande

TABELLA SUPERFICI AMBIENTI PRINCIPALI AL PIANO PRIMO

Letto 18,60

Soggiorno 24,32

Letto 14,00

Soggiorno 12,31

Letto 13,41

Soggiorno 12,30

Letto 13,29

Soggiorno 12,98

Letto 15,77

Soggiorno 18,19

Letto 21,10

Soggiorno 17,17

Letto 16,13

Letto 14,00

Letto 18,87

Tutte le camere sono dotate di bagno personale

Zona bagni del personale addetto al piano

Zona bagni clienti

Anditi

Verande

DATI URBANISTICI

Corpo Principale mc 12.949,90

Superficie Comparto mq 53.749,00

Distanza minima dai confini ml 10,00

Altezza Max a valle ml 6,50

S.U.A. mq 4.115,83 (superficie utile abitabile)

S.N.R. mq 779,04 (superficie non residenziale)

Indice di Fabbricabilità Fondiario MC/MQ 1,00

Totale Volume in accertamento **mc 12.949,90**

Totale Volume autorizzato (nella prima C.E.) mc 13.130,3

I.F.F. = 12.949,90 mc / 53.749,00 mq = 0,24 (0,24 < 1,00)

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** l'immobile pignorato.

QUESITO n. 4

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

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

QUESITO n. 5

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ...**

- In data 11/05/2016, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Villagrande Strisaili, previa richiesta, visionavo l'intera documentazione autorizzativa riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Il lotto ricade secondo il P.U.C. del comune di Villagrande Strisaili all'interno del contesto del comparto "F2" del piano particolareggiato delle zone F, già oggetto di regolare Concessione Edilizia del 06/02/2002, prat. 574/90, prot. 942.

Lo stabile edificato risulta aver già ottenuto parere favorevole da parte del Servizio Tutela del Paesaggio a seguito di Accertamento di Conformità Paesaggistica con determinazione n° 3062 del 13/07/2012

rilasciata della Regione Autonoma Sardegna Assessorato Enti Locali Finanza e Urbanistica direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale, servizio Tutela del Paesaggio per le provincie di Nuoro e Ogliastra, con nota prot. 41573/I.4.3. del 13.07.2012 - Pos. 1047/90.

Inoltre risulta possedere parere favorevole riguardo l'accertamento di compatibilità paesaggistica, rilasciata dalla Soprintendenza o per i beni Architettonici e Paesaggistici della Sardegna con nota prot. 810 del 26/01/2010.

Il progetto originario approvato con la concessione sopra richiamata è stato di seguito ridimensionato, infatti è stato realizzato solo il corpo centrale alberghiero e dei servizi.

Sono state apportate variazioni e modifiche alla struttura alberghiera originaria con una nuova Pratica Edilizia la n. 115/2012 (e 94/2012), C.E. al n. prot. 1596 del 10/03/2015.

QUESITO n. 6

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno del certificato di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche), verificando l'eventuale avvenuta presentazione **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso di sanatoria, ovvero indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; dica infine se l'immobile **è in possesso del certificato energetico** e, in caso positivo, ne indichi il livello.

Dalla verifica in data 9 gennaio 2014, eseguita presso gli uffici tecnici comunali si evince quanto segue:

- Dalla verifica in data 11/05/2016, eseguita presso gli uffici tecnici comunali si evince quanto segue:

- **La costruzione è da ritenersi NON REGOLARE sotto il profilo edilizio.**

- Dalla verifica nei registri comunali e nel Sistema di Archivio Informatizzato del comune di

Villagrande Strisaili, risulta non richiesto e/o rilasciato il "CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'", pertanto l'immobile al **momento né risulta sprovvisto.**

opere realizzate in difformità alle autorizzazioni rilasciate

- Dalla verifica degli elaborati progettuali presentati per la richiesta e il rilascio delle autorizzazioni edilizie, nonché dal sopralluogo sull'immobile, è emersa **la presenza nell'immobile di piccole opere edilizie realizzate in difformità.**

si dichiara inoltre che:

- Che le opere in difformità **sono ritenute dal sottoscritto sanabili** 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);

Che ho quantificando i costi di un eventuale sanatoria delle opere abusive, dalla stima e da i calcoli

effettuati risulta un **costo complessivo pari ad Euro 27.500,00**, comprese le spese tecniche di sanatoria ed ogni altro onere.

- Dalla verifica, non risulta che sia mai stato richiesto e/o rilasciato il "CERTIFICATO ENEGETICO", pertanto l'immobile al momento né **risultano sprovvisori**.

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; 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;

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

LOTTO N. 1 - Unità al Catasto URBANO, foglio 63, particella 42 43;

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 omissis** Per quanto detto nel quesito precedente NON PROCEDO alla formazione di altri singoli lotti.

QUESITO n. 9

- **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:

L'immobile è attualmente posseduto dalla società **omissis** risulta occupato dai gestori dal personale e dai clienti occasionali della struttura alberghiera.

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**, ad esclusione di **quelli di destinazione** per l'attività concessa all'interno della zona F boschiva del P.U.C.

*Si allega alla presente Atto di assegnazione del lotto.

QUESITO n. 12

- **Informazioni ...**

- Non sussistono eventuali spese condominiali.

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

QUESITO n. 13

- **Determinazione del valore degli immobili ...**

STIMA DEL BENE

---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).

---Segmento di mercato

- Il segmento di mercato è formato da strutture turistico ricettive, poste in zone predisposte "F", di particolare rilevanza turistica e ben collegate dalla viabilità. Aree edificabili destinate alla realizzazione di attività ricettive, con destinazione prevalente "Albergo", dotati di ampie aree circostanti, è siti in zone montane particolarmente vocate al turismo.

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

---Metodologia di stima

- Nel nostro caso la metodologia di stima applicata per determinare il più probabile valore di mercato si articola in due procedimenti distinti di stima:

la "metodologia indiretta" con un procedimento analitico del valore di trasformazione e la "metodologia diretta" basata sulla comparazione di beni simili al bene da stimare oggetto di recenti compravendite.

---Valutazione del bene

- Si tratta di valutare, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore di mercato della struttura ricettiva, delle pertinenze e dei terreni ottenuti in Concessione ricadenti all'interno del piano della zona "F", nella località di "Santa Barbara" nell'agro del comune di Villagrande Strisaili.

---Stima analitica

- Il valore del bene viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione come differenza tra il valore del prodotto finito e i costi di trasformazione compreso il profitto dell'imprenditore che realizza l'operazione.

Il valore di trasformazione è dato dalla relazione:

$$VT = VM/q^n - (K + UP)/q^n$$

dove:

VT= valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare;

VM= valore di mercato attuale dell'immobile trasformato;

K= costi di trasformazione attuali;

UP= utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato;

$q^n = (1+r)^n$ indica il montante annuale con "r" saggio di attualizzazione ed "n" tempo della normale trasformazione;

---Operazioni generali di ricerca dei valori di mercato nel periodo di riferimento

- Dalle ricerche svolte presso le Agenzie Immobiliari della zona, si è riscontrato che gli scambi in zona, di beni immobili con destinazione "Turistico Ricettiva" ad uso Albergo, risultano abbastanza rari, soprattutto gli scambi di immobili con destinazione analoga **di recente realizzazione**, (quindi simili al bene oggetto di stima), risultano molto limitati.

Per ottenere una più ampia e precisa comparazione si è eseguita una ricerca più estesa, che comprende la gran parte del territorio provinciale.

- Dalle indagini operate presso i vari Uffici Pubblici quali Agenzie delle Entrate e Conservatoria dei RR.II. (nei quali sono depositati copia degli Atti Pubblici di compravendita degli immobili nella zona), non sono stati reperiti Atti Pubblici comparabili di immobili simili all'immobile oggetto di stima.

- Le ampie indagini di mercato hanno comunque portato ad individuare dati sufficienti ed attendibili per effettuare una comparazione diretta con il bene oggetto di stima.

I valori ottenuti sono stati rapportati all'attualità.

--VALORI MEDI DI COMPARAZIONE

Valore medio commerciale delle superfici utili abitabili (S.U.A.) euro/mq **1050,00**;

Valore medio commerciale delle superfici utili non residenziali (S.N.R.) euro/mq **550,00**

---Determinazione del valore di mercato del bene alla data odierna (VRMA)

Considerando **il valore medio di mercato ottenuto**, risultante pari a **euro/mq 1050,00 (S.U.A.)** e pari a **euro/mq 550,00 (S.N.R.)**.

Comparando i valori ottenuti alle superfici calcolate oggetto di stima, si ottiene un **valore complessivo comparato** pari a:

S.U.A. mq 4.115,83 x euro/mq 1050,00 = euro 4.321.621,50

S.N.R. mq 779,04 x euro/mq 550,00 = euro 428.472,00

somma $V_m c$ = euro 4.750.093,50

--DECURTAZIONI

- Visto lo stato attuale della proprietà;
- Visto i necessari costi di sanatoria (**costo complessivo pari ad Euro 27.500,00**, comprese le spese tecniche di sanatoria ed ogni altro onere);

Si ritiene opportuno adottare le seguenti decurtazioni:

- dal calcolo si ottiene

$V_m c$ = euro 4.750.093,50 - Costo complessivo di sanatoria euro 27.500,00 = euro 4.722.593,50

Lo scrivente pertanto dichiara che:

Il valore finale del bene alla data attuale, al netto di tutte le decurtazioni e correzioni è pari a euro 4.722.593,50

- arrotondato = euro 4.722.500,00

VRMA (Valore Reale di Mercato del bene alla data attuale) = Euro 4.722.500,00

(euro quattromilioni settecentoventiduemila cinquecento /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.

Dalle ricerche effettuate **non risultano esistere contratti di locazione.**

- Sono esclusi dalla suddetta stima, poiché da calcolarsi a parte, tutti i beni mobili, presenti all'interno e all'esterno dell'immobile, gli arredi ed attrezzature e quant'altro asportabile 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 un singolo lotto **“a corpo”** e non a misura.

---COMMERCIALIZZABILITÀ

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, file denominato "perizia", in formato Pdf o, comunque, in formato word); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word), con almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti files denominati "interno1", "interno2", "esterno1", "esterno2", ecc., ciascuna in formato jpg e di dimensione massima di 150 Kb);

b. Invio, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia

del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, le note di osservazione all'elaborato.

ALLEGRO attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

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

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

e. allego alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 27 pagine +1, oltre tutti agli allegati.

Elini li, 31 MAGGIO 2016

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

