



Tribunale Civile di Cagliari
Ufficio Esecuzioni Civili



Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione immobiliare



n° 352/2000



Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Gabriele Massidda

Creditore pignorante: XXXXXX

Creditori intervenuti: XXXXXX

XXXXXX

Debitori: XXXXXX



La presente relazione prevede:

1. PREMESSE	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	7
4. RISPOSTA AI QUESITI	8
4.1.1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	8
4.1.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
4.1.3 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE NON PRODOTTA IN ATTI	9
4.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	10
4.3 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO	13
4.4 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO	13
4.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO	14
4.6 ABITABILITÀ, DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E SANABILITÀ	14
4.7 DIVISIBILITÀ IN PIÙ LOTTI	22
4.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI	23
4.9 POSSESSO DEGLI IMMOBILI	23
4.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO	23
4.11 PRESENZA DI VINCOLI E ONERI	24
4.12 PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI	24
4.13 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE	24
5 - CONCLUSIONI	25

1. PREMESSE

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, nell'udienza del 4 luglio 2008 il sottoscritto ing. Gabriele Massidda, nato a Terralba il 30 gennaio 1966, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3204 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe. Prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

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 quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti

2) **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, 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, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto 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 di dichiarazione 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 modificazioni, **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 della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

- frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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);
- 12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate presso lo studio del sottoscritto C.T.U. con la disamina della documentazione prodotta in atti al fine di accertarne la completezza e individuare gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 9 marzo 2009 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta, il sottoscritto C.T.U. richiedeva copia delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati (all. 1).

In data 17 marzo 2009, presso gli uffici del Catasto, il sottoscritto acquisiva la planimetria catastale dell'immobile sito al piano terra (all. 2) ed effettuava la visura storica sullo stesso immobile al fine di verificare eventuali variazioni successive ai certificati rinvenuti in atti (all. 3); altresì, si accertava che non risulta invece accatastato l'immobile sito al primo piano.

In data 20 marzo 2009, tramite raccomandata A.R., si comunicava ai debitori che il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamenti (locale commerciale ed appartamento edificati sul terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 11 mappale 327) veniva fissato per il giorno 27 marzo 2009. Detta raccomandata veniva ricevuta in data 21 marzo 2009 (all. 4).

In data 25 marzo 2009, debitXXX XXXXXX comunicava telefonicamente al sottoscritto C.T.U. di non poter essere presente al sopralluogo nella data stabilita; pertanto, con la stessa XXXXXX si concordava per l'accesso la data del 10 aprile 2009 alle ore 14:00

In data 1 aprile 2009, alla luce della richiesta precedentemente inoltrata, si ritirava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta, copia fotostatica della seguente documentazione:

– progetto approvato con Concessione Edilizia n°57/87 del 18 novembre 1988 (all. 5);

- progetto approvato con Concessione Edilizia n°36/95 del 29 dicembre 1995 (all. 6);
- progetto approvato con Autorizzazione Edilizia n°145/95 del 29 dicembre 1995 (all. 7);
- certificato di agibilità (relativo al solo immobile sito al piano terra) del 15 febbraio 1996 (all. 8);
- progetto con parere favorevole della Commissione Edilizia del 11.05.1999 (all. 9), attualmente non ancora provvisto di Concessione Edilizia;
- stralcio delle norme di attuazione del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale – all. 10)

In data 10 aprile 2009, il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili in esame, dove, presenti il XXXXX e la XXXXX, si effettuavano un esame dello stato dei luoghi e gli accertamenti necessari per verificare la consistenza dell'immobile; inoltre, per meglio comprendere e descrivere lo stato attuale, si realizzava una documentazione fotografica (all. 11).

In data 14 aprile 2009, il sottoscritto effettuava delle visure ipotecarie telematiche (all. 12), al fine di verificare eventuali formalità e variazioni successive al certificato notarile.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base della documentazione prodotta in atti risulta oggetto di pignoramento per la quota dell'intero il terreno in Comune di Uta distinto nel N.C.T. al Foglio 11 mappale 327 are 10.40

Altresì, sulla base di quanto accertato dal sottoscritto C.T.U. presso i competenti uffici e in sede di sopralluogo, si rileva che su tale terreno insiste un fabbricato su due livelli avente accesso dalla via Ponte n°43 e costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. locale commerciale al piano terra, di superficie commerciale pari a mq 459; censito in catasto al Foglio 11 mappale 327; edificato sul terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 11 mappale 327 comprendente anche l'area cortilizia circostante. Sono presenti abusi sanabili
2. appartamento al primo piano, di superficie commerciale pari a mq 183; non censito in

catasto; edificato come sopraelevazione del piano terra. Si segnala che l'accesso avviene tramite una scala a sua volta raggiungibile passando per il cortile (che è catastalmente compreso nel sottostante locale commerciale di cui al punto 1.) Sono presenti abusi sanabili.

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1.1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il certificato notarile rinvenuto in atti contiene la cronistoria delle trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento, pubblicate presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (8.08.200) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso.

Altresì, il suddetto certificato non contiene la cronistoria delle variazioni catastali subite dagli stessi immobili; pertanto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile al piano terra (all. 2) ed ha verificato che non risulta invece accatastato l'immobile al primo piano.

4.1.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base del certificato notarile rinvenuto in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (8.08.200) risulta quanto di seguito si elenca:

Iscrizione del 20.03.1985, Cas. 5864, Art. 575.

- Titolo: ipoteca volontaria del 21.02.1985 rogito Dr. Ercole Bartoli rep. 6508 racc. 1329
- A favore di: XXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXX - Cagliari
- Contro: XXXXXXXX nato a XXX il XXXXXX quale titolare dell'impresa omonima esercente l'attività di XXXXXXXXXXXX in Uta, e XXXXXXXXXXXX nata a XXX il XXXXXXXXXXXX, terzo datore d'ipoteca
- Immobili: area fabbricabile in Comune di Uta località Sarriu Nostru, NCT Foglio 11 mappale 327 are 10.40 (superficie reale mq 865 di cui mq 833 in zona B2 e mq 32 in zona E)

- N.B.: la signora XXXXXXXXXXXXXXX (terza datrice d'ipoteca) ha dichiarato che consentirà al proprio coniuge il libero uso del bene in parola per tutta la durata del rimborso del finanziamento

- Quota: non indicata.

Trascrizione del 8.08.2000, Cas. 24632, Art. 16235.

- Titolo: verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26.07.2000 rep 763/2000

- A favore di: XXXXXXXXXXXXXXX

- Contro: XXXXXX nato a XXX il XXXXXXX e XXXXX nata a XXX il XXXXX

- Immobili: area fabbricabile in Comune di Uta località Sarriu Nostru, NCT Foglio 11 mappale 327 are 10.40

- Diritto: piena proprietà

- Quota: intero (1/2 contro XXXX e 1/2 contro XXXXXXX)

4.1.3 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE NON PRODOTTA IN ATTI

In merito a quanto richiesto si segnala quanto segue:

- il certificato notarile rinvenuto in atti non contiene gli estratti di mappa relativi agli immobili in esame; tuttavia, si ritiene che tali estratti non siano indispensabili per la corretta identificazione di tali immobili;
- il certificato notarile rinvenuto in atti contiene tutta la cronistoria delle trascrizioni e iscrizioni sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso;
- il suddetto certificato non contiene la cronistoria delle variazioni catastali subite dagli stessi immobili; pertanto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile al piano terra (all. 2) ed ha verificato che non risulta invece agli atti catastali l'immobile al primo piano;
- il sottoscritto ha, inoltre, effettuato delle visure ipocatastali telematiche per

verificare eventuali formalità e variazioni successive al certificato notarile (all. 12)

- non risultano essere avvenuti acquisti *mortis causa*.

4.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sul terreno pignorato è stato edificato un fabbricato su due livelli (foto 1), costituito al piano terra da un locale commerciale e al primo piano da un appartamento. Si segnala che la parte di terreno non edificata è catastalmente compresa nel locale commerciale, mentre l'appartamento al primo piano non risulta ancora accatastato.

4.2.1 locale commerciale

UBICAZIONE: il locale commerciale è sito in Comune di Uta con accesso dalla via Ponte n°43 (foto 2) ed è ubicato al piano terra (foto 3).

VETUSTÀ: l'immobile è stato edificato con concessioni edilizie del 1984, 1986 e 1987; pertanto, la sua vetustà è di circa 22 anni.

CONSISTENZA: come si rileva dalla planimetria stato attuale (all. 13), ricavata dal sottoscritto C.T.U. apportando alcune modifiche sulla planimetria redatta dal precedente C.T.U., il locale commerciale in esame è attualmente costituito da due parti: una avente utilizzo strettamente commerciale ed una ad uso esclusivo dei proprietari. La parte commerciale è a sua volta costituita da una sala adibita a bar (foto 4), un'ampia sala utilizzata per scuola di ballo (foto 5), un vano adibito a deposito (foto 6), una cucina (foto 7,) un antibagno (foto 8) e due bagni (foto 9 e 10); altresì, la parte ad uso esclusivo dei proprietari, avente accesso separato, è costituita da salotto (foto 11), una camera da letto, un antibagno, un bagno (foto 12) e una cucina (foto 13). Completa la consistenza un ampio cortile (foto 14) nel quale è ricavata l'area per il parcheggio dei clienti e attraverso il quale avviene il passaggio per l'accesso all'appartamento sito nel piano superiore.

SUPERFICI: sulla base delle misurazioni effettuate risultano le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta (comprensiva di tamponature e tramezzi): circa 414 mq;
- superficie del cortile: circa 451 mq.

Computando la superficie del cortile al 10% si ottiene una **superficie commerciale**

complessiva pari a circa **459 mq**

CARATTERISTICHE TECNICHE E DI FINITURA

- **Strutture:** struttura portante del fabbricato in telai di conglomerato cementizio armato, solai del tipo misto in laterocemento.
- **Finiture esterne:** prospetti intonacati e tinteggiati (ma con tinteggiatura ormai da ripristinare), tre accessi con serrande esterne e porte interne.
- **Finiture interne:** soffitti e pareti intonacati; pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle, restanti pareti tinteggiate; pavimenti in gres.
- **Impianti:** impianti idrico, fognario ed elettrico incassati nella muratura.

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi discreto.

CONFINI: il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è parte confina sul prospetto principale con la via Ponte, sui prospetti laterali con altre proprietà aventi accesso dai civici 41 e 45 e sul prospetto posteriore con altra proprietà.

DATI CATASTALI ATTUALI: come si rileva dalla visura effettuata dal sottoscritto C.T.U. (all. 3), l'immobile in esame risulta attualmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Uta

Foglio 11 mappale 327

Categoria C/1 Classe 9 Consistenza 407 m² Rendita Euro 6.495,12

Indirizzo via Ponte n. 43 piano T

Intestato a XXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXX

MILLESIMI DI PARTI COMUNI: il fabbricato di cui l'appartamento è parte è costituito da due sole unità immobiliari; pertanto, non è stato necessario costituire un Condominio con relative tabelle millesimali.

4.2.2 appartamento

UBICAZIONE: l'appartamento è sito in Comune di Uta con accesso dalla via Ponte n°43 (foto 2) ed è ubicato al primo piano (foto 15); si segnala che l'accesso avviene tramite una

scala a sua volta raggiungibile passando per il cortile (che è catastalmente compreso nel sottostante locale commerciale).

VETUSTÀ: l'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 1987; pertanto, la sua vetustà è di circa 22 anni.

CONSISTENZA: come si rileva dalla planimetria stato attuale (all. 13), l'appartamento in esame è costituito da un ingresso (foto 16), un soggiorno (foto 17), un pranzo cucina (foto 18), un ripostiglio (foto 19), un andito (foto 20), un camera da letto matrimoniale (foto 21), due camere da letto singole (foto 22 e 23) e due bagni (foto 24 e 25), completano la consistenza tre terrazze a livello di cui una parzialmente coperta (foto 26, 27 e 28).

SUPERFICI: sulla base delle misurazioni effettuate risultano le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta (comprensiva di tamponature e tramezzi): circa 139 mq;
- superficie della porzione coperta di terrazza a livello: circa 49 mq;
- superficie complessiva delle terrazze a livello scoperte: circa 198 mq;

Computando la superficie scoperta delle terrazze a livello al 15 % e quella coperta al 30 % si ottiene una **superficie commerciale** complessiva pari a circa **183 mq**

CARATTERISTICHE TECNICHE E DI FINITURA

- **Strutture:** struttura portante del fabbricato in telai di conglomerato cementizio armato, solai del tipo misto in laterocemento.
- **Finiture esterne:** prospetti intonacati e tinteggiati (ma con tinteggiatura ormai da ripristinare), finestre in legno protette da avvolgibile, vetrate nella zona soggiorno.
- **Finiture interne:** soffitti e pareti intonacati; pareti dei bagni e del ripostiglio rivestite con piastrelle, restanti pareti tinteggiate; pavimenti in marmo.
- **Impianti:** impianti idrico, fognario ed elettrico incassati nella muratura.

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi discreto, si segnalano però gravi fenomeni di umidità da condensa nel soffitto di un bagno e nelle pareti e nel soffitto della camera da letto matrimoniale.

CONFINI: il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è parte confina sul prospetto principale con la via Ponte, sui prospetti laterali con altre proprietà aventi accesso dai civici 41 e 45 e sul prospetto posteriore con altra proprietà.

DATI CATASTALI ATTUALI: l'unità immobiliare non risulta accatastata nel N.C.E.U.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI: il fabbricato di cui l'appartamento è parte è costituito da due sole unità immobiliari; pertanto, non è stato necessario costituire un Condominio con relative tabelle millesimali.

4.3 CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

Nel certificato notarile rinvenuto in atti risulta oggetto di pignoramento il terreno distinto nel N.C.T di Uta Al foglio 11 mappale 327; tuttavia, su tale terreno risulta edificato il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari descritte nel precedente paragrafo, di cui una, il locale commerciale, è distinta nel N.C.E.U. al Foglio 11 mappale 327, mentre l'altra, l'appartamento, non risulta accatastata nel N.C.E.U.. Altresì, i dati del suddetto terreno indicati nel pignoramento, hanno consentito, tramite opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'individuazione degli immobili su di esso edificati.

4.4 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO

4.4.1 locale commerciale

La planimetria catastale attualmente in atti (all. 2) non è conforme allo stato attuale e va, dunque, corretta ed aggiornata; infatti in tale planimetria manca il vano originariamente destinato a forno e attualmente annesso al vano adiacente accatastato come locale di sgombero, inoltre, in quanto all'interno di quest'ultimo vano sono stati ricavati una camera, un bagno e un antibagno non riportati in planimetria.

Altresì, si deve procedere alla correzione dell'intestazione dell'immobile, in quanto nella visura (all. 3) esso non risulta correttamente intestato ad entrambi i proprietari, XXXX e XXXXXXXXXX, ma al solo XXXXXX.

4.4.2 appartamento

L'appartamento in esame non risulta censito nel N.C.E.U. e, pertanto, si deve procedere

al suo accatastamento.

4.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

4.5.1 locale commerciale

Con concessione edilizia n° 36/1995 del 17.07.1995 la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame è passata da artigianale a commerciale; altresì, in data 11.05.1999 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole ad un progetto relativo, tra le altre opere, al cambio di destinazione d'uso a Caserma dei Carabinieri. Si segnala che quest'ultimo progetto non è ancora provvisto della concessione edilizia e la variazione di destinazione d'uso non è stata di fatto realizzata; inoltre, attualmente nell'immobile si svolgono le attività di bar e di scuola di ballo, compatibili con la destinazione d'uso a locale commerciale.

4.5.2 appartamento

Come si rileva dagli elaborati progettuali approvati con concessione edilizia n° 37/1987 del 18.11.1988, la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame è di tipo residenziale; altresì, in data 21.05.1999 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole ad un progetto relativo, tra le altre opere, al cambio di destinazione d'uso a Caserma dei Carabinieri. Si segnala che quest'ultimo progetto non è ancora provvisto della concessione edilizia e la variazione di destinazione d'uso non è stata di fatto realizzata; inoltre, attualmente l'immobile è tuttora adibito a residenza dei proprietari.

4.6 ABITABILITÀ, DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E SANABILITÀ

4.6.1 locale commerciale

L'immobile è stato edificato a seguito della concessione edilizia n° 161/84, delle concessioni edilizie per varianti in corso d'opera n° 89/86 e 57/87 (all. 5) e, infine, dell'autorizzazione edilizia n°145/95 per opere interne (all. 7). Altresì, con concessione edilizia n° 36/1995 del 17.07.1995 (all. 6) la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è variata da artigianale a commerciale.

Inoltre, si segnala che in data 21.05.1999 la Commissione Edilizia ha espresso parere

favorevole ad un progetto relativo, tra le altre opere, al cambio di destinazione d'uso a Caserma dei Carabinieri. Tuttavia quest'ultimo progetto non è ancora provvisto della concessione edilizia e la variazione di destinazione d'uso non è stata di fatto realizzata; inoltre, attualmente nell'immobile si svolgono le attività di bar e di scuola di ballo, compatibili con la destinazione d'uso a locale commerciale.

Dal confronto tra la planimetria stato attuale (all. 13) elaborata dal sottoscritto C.T.U. apportando alcune correzioni su quella redatta dal precedente C.T.U. e la planimetria del progetto approvato con Autorizzazione Edilizia n°145/95 del 29 dicembre 1995 (ultimo progetto approvato - all. 7), si evincono le seguenti difformità di costruzione:

1. non è stata eseguita la parziale demolizione del "locale accessorio di deposito" (vano n°5 nella planimetria di progetto;
2. all'interno dello stesso vano sono stati ricavati mediante tramezzatura un bagno e un antibagno;
3. ancora all'interno dello stesso vano è stata ricavata mediante tramezzatura una camera; inoltre, è stato parzialmente demolito il tramezzo di separazione tra il vano e il locale accessorio di cui al punto 1.

La difformità di cui al punto 1) non costituisce abuso edilizio in quanto si tratta di opera non realizzata e la consistenza dell'immobile coincide con quella realizzata a seguito del precedente progetto approvato con concessione edilizia n° 36/1995 (all. 6); tuttavia sarebbe opportuno presentare in Comune degli elaborati grafici e una relazione tecnica che descrivano lo stato attuale, in modo tale che a questi possa fare efficacemente riferimento una eventuale futura pratica edilizia.

La difformità di cui al punto 2), a giudizio del sottoscritto C.T.U., costituisce abuso edilizio in quanto va a contrastare sia con le previsioni progettuali sia con lo stato antecedente al progetto stesso.

Tale difformità è riportata nel progetto per accertamento di conformità, non ancora provvisto di Concessione Edilizia, ma per il quale la espresso parere favorevole la

Commissione Edilizia del 11.05.1999; pertanto, si ritiene che essa sia sanabile portando a compimento tale pratica fornendo quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico con comunicazione del 21.05.1999 (all. 9).

In alternativa è possibile sanare l'abuso in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni. Infatti, poiché detto progetto per accertamento di conformità è datato 26.04.1999 (all. 9); si ritiene che la difformità sia stata realizzata in data successiva all'entrata in vigore delle leggi n°765 del 6/8/1967 (obbligatorietà del titolo abilitativo), n°47 del 28/02/1985 (primo condono edilizio) e n°724 del 23/12/1994 (secondo condono edilizio) e anteriormente all'entrata in vigore del D.P.R. n°380 del 6/6/2001 (testo unico dell'edilizia) e della legge 326 del 24/11/2003 (ultimo condono edilizio). Inoltre, anche le ragioni di credito per cui si procede o si interviene (ipoteca del 21.02.1985 iscritta il 20.03.1985 e pignoramento del 26.07.2000 trascritto il 8.08.2000) sono anteriori all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 30.09.2003 convertito in legge n°326 del 24.11.2003. Pertanto, tale abuso è sanabile in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

Ai sensi della legge n°326/2003, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità riscontrate rientrino nella tipologia di abuso n°6 *“opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in superficie o volume”* per la quale è prevista un'oblazione forfetaria di 516,00 €. A tali cifre dovranno essere aggiunti i costi per l'aggiornamento in catasto, attualmente di circa 50, 00 €, e gli onorari del Tecnico incaricato dello svolgimento della pratica, aventi sul mercato importi molto variabili e valutabili in prima approssimazione in circa 1.200,00 €

Si ritiene opportuno sottolineare che l'inquadramento della difformità riscontrata in una o più tipologie di abuso è sottoposto all'approvazione della Pubblica Amministrazione, la quale potrà anche stabilire l'appartenenza ad una tipologia diversa da quella indicata dal Tecnico incaricato.

Infine, come terza alternativa, trattandosi di opere interne ci si può avvalere dell'art. 15 della L.R. n°23 dell'11.10.1985, ai sensi del quale il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori avrebbe dovuto presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, asseverante le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico – sanitarie vigenti e delle prescrizioni previste nel regolamento edilizio e nello strumento urbanistico vigente. L'eventuale mancato invio di tale relazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra 100,00 € e 500,00 € circa¹. Anche in questo caso, a tale cifra cifre dovranno essere aggiunti i costi per l'aggiornamento in catasto, attualmente di circa 50, 00 €, e gli onorari del Tecnico incaricato dello svolgimento della pratica, aventi sul mercato importi molto variabili e valutabili in prima approssimazione in circa 1.200,00 €

La difformità di cui al punto 3), a giudizio del sottoscritto C.T.U., costituisce abuso edilizio in quanto va a contrastare sia con le previsioni progettuali sia con lo stato antecedente al progetto stesso.

Trattandosi di opere interne ci si può avvalere dell'art. 15 della L.R. n°23 dell'11.10.1985, ai sensi del quale il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori avrebbe dovuto presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, asseverante le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico – sanitarie vigenti e delle prescrizioni previste nel regolamento edilizio e nello strumento urbanistico vigente. L'eventuale mancato invio di tale relazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra 100,00 € e 500,00 € circa². A tale cifra cifre dovranno essere aggiunti i costi per l'aggiornamento in catasto, attualmente di circa 50, 00 €, e gli onorari del Tecnico incaricato dello svolgimento della pratica, aventi sul mercato importi molto variabili e valutabili in prima approssimazione in circa 1.200,00 €

• Il circa è dovuto al passaggio da Lit. ad €
• Il circa è dovuto al passaggio da Lit. ad €

Altresì, si ritiene che tale difformità non sia sanabile portando a compimento la pratica per accertamento di conformità, non ancora provvisto di Concessione Edilizia, ma per il quale la espresso parere favorevole la Commissione Edilizia del 11.05.1999 (all. 9), in quanto la stessa non è riportata nel relativo progetto.

Inoltre, essa è stata presumibilmente realizzata in data successiva all'entrata in vigore della legge 326 del 24/11/2003 (ultimo condono edilizio) e, pertanto, non è possibile sanare l'abuso in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

Si precisa che, sino al permanere degli abusi, l'immobile potrà essere venduto all'incanto od assegnato; ma, secondo quanto disposto dall'art. 46 comma 1 comma 5 del D. Lvo n°378 del 6.06.2001 e del comma 5 del D.P.R. n°380 del 6.06.2001, l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi.

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che, nel caso di mancata regolarizzazione delle difformità riscontrate, le opere abusive potrebbero essere demolite per ordine della Amministrazione Comunale.

Si segnala, infine, che per il locale commerciale è stato rilasciato il certificato di agibilità del 15 febbraio 1996 (all. 8). Altresì, successivamente al rilascio di detto certificato l'immobile è stato oggetto di modifiche interne e, nella sua attuale consistenza, non è più conforme al progetto approvato con Autorizzazione Edilizia n°145/95 del 29 dicembre 1995 (ultimo progetto approvato - all. 7) e, pertanto, per lo stesso non può essere rinnovata l'autorizzazione di agibilità.

4.6.2 appartamento

L'appartamento è stato edificato a seguito della concessione edilizia n° 57/87 del 18.11.1988 (all. 5).

Si segnala che in data 21.05.1999 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole n°145/95 ad un progetto relativo, tra le altre opere, al cambio di destinazione d'uso a Caserma dei Carabinieri (all. 9). Tuttavia, quest'ultimo progetto non è ancora provvisto

della concessione edilizia e la variazione di destinazione d'uso non è stata di fatto realizzata; inoltre, attualmente l'immobile è tuttora adibito a residenza dei proprietari

Dal confronto tra la planimetria stato attuale (all. 13) elaborata dal precedente C.T.U. e la planimetria del progetto approvato con concessione edilizia n° 57/87, si rilevano le seguenti difformità di costruzione:

1. la veranda è stata parzialmente chiusa con conseguente un aumento della superficie utile residenziale di circa 44 mq;
2. il terrazzo non praticabile è stato reso praticabile con conseguente un aumento della superficie non residenziale di circa 89 mq;
3. il pranzo soggiorno è stato unito alla cucina mediante la demolizione di un tramezzo

Le difformità di cui ai punti 1) e 2), a giudizio del sottoscritto C.T.U., costituiscono abuso edilizio in quanto contrastano sia con le previsioni progettuali sia con lo stato antecedente al progetto stesso.

Tali difformità sono riportate nel progetto per accertamento di conformità, non ancora provvisto di Concessione Edilizia, ma per il quale la espresso parere favorevole la Commissione Edilizia del 11.05.1999; pertanto, si ritiene che esse siano sanabili portando a compimento tale pratica fornendo quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico con comunicazione del 21.05.1999 (all. 9).

In alternativa è possibile sanare gli abuso in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni. Infatti, poiché detto progetto per accertamento di conformità è datato 26.04.1999 (all. 9); si ritiene che le difformità siano state realizzate in data successiva all'entrata in vigore delle leggi n°765 del 6/8/1967 (obbligatorietà del titolo abilitativo), n°47 del 28/02/1985 (primo condono edilizio) e n°724 del 23/12/1994 (secondo condono edilizio) e anteriormente all'entrata in vigore del D.P.R. n°380 del 6/6/2001 (testo unico dell'edilizia) e della legge 326 del 24/11/2003 (ultimo condono edilizio). Inoltre, anche le ragioni di credito per cui si procede o si interviene (ipoteca del 21.02.1985 iscritta il 20.03.1985 e pignoramento del 26.07.2000 trascritto il 8.08.2000) sono anteriori

all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 30.09.2003 convertito in legge n°326 del 24.11.2003. Pertanto, tale abuso è sanabile in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

Ai sensi della legge n°326/2003, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità riscontrate rientrino nella tipologia di abuso n°2 *“opere, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data del 2.10.2003”*

Con riferimento a tale tipologia l'oblazione viene calcolata come segue:

oblazione = $(44 + 89 \times 0,6) \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{9.740,00\text{€}}$

Altresì, l'anticipazione degli oneri di concessione, per comuni con un numero di abitanti inferiore alle 10.000 unità, viene calcolata come segue:

anticipazione oneri di concessione = $(44 + 89 \times 0,6) \text{ mq} \times 38,00 \text{ €/mq} = \mathbf{3.701,20\text{€}}$

L'ammontare complessivo degli oneri concessori verrà stabilito in maniera definitiva dalla Pubblica Amministrazione all'atto della definizione della pratica di sanatoria.

A tali cifre dovranno essere aggiunti i costi per l'aggiornamento in catasto, attualmente di circa 50,00 €, e gli onorari del Tecnico incaricato dello svolgimento della pratica, aventi sul mercato importi molto variabili e valutabili in prima approssimazione in circa 1.200,00 €

Si ritiene opportuno sottolineare che l'inquadramento della difformità riscontrata in una o più tipologie di abuso è sottoposto all'approvazione della Pubblica Amministrazione, la quale potrà anche stabilire l'appartenenza ad una tipologia diversa da quella indicata dal Tecnico incaricato.

La difformità di cui al punto 3), a giudizio del sottoscritto C.T.U., costituisce abuso edilizio in quanto va a contrastare sia con le previsioni progettuali sia con lo stato antecedente al progetto stesso.

Tale difformità è riportata nel progetto per accertamento di conformità, non ancora provvisto di Concessione Edilizia, ma per il quale la espresso parere favorevole la

Commissione Edilizia del 11.05.1999; pertanto, si ritiene che essa sia sanabile portando a compimento tale pratica fornendo quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico con comunicazione del 21.05.1999 (all. 9).

In alternativa è possibile sanare l'abuso in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni. Infatti, poiché detto progetto per accertamento di conformità è datato 26.04.1999 (all. 9); si ritiene che la difformità sia stata realizzata in data successiva all'entrata in vigore delle leggi n°765 del 6/8/1967 (obbligatorietà del titolo abilitativo), n°47 del 28/02/1985 (primo condono edilizio) e n°724 del 23/12/1994 (secondo condono edilizio) e anteriormente all'entrata in vigore del D.P.R. n°380 del 6/6/2001 (testo unico dell'edilizia) e della legge 326 del 24/11/2003 (ultimo condono edilizio). Inoltre, anche le ragioni di credito per cui si procede o si interviene (ipoteca del 21.02.1985 iscritta il 20.03.1985 e pignoramento del 26.07.2000 trascritto il 8.08.2000) sono anteriori all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 30.09.2003 convertito in legge n°326 del 24.11.2003. Pertanto, tale abuso è sanabile in base all'art°40 comma 6 della legge n°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

Ai sensi della legge n°326/2003, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità riscontrate rientrino nella tipologia di abuso n°6 *“opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in superficie o volume”* per la quale è prevista un'oblazione forfetaria di 516,00 €. A tali cifre dovranno essere aggiunti i costi per l'aggiornamento in catasto, attualmente di circa 50, 00 €, e gli onorari del Tecnico incaricato dello svolgimento della pratica, aventi sul mercato importi molto variabili e valutabili in prima approssimazione in circa 1.200,00 €

Si ritiene opportuno sottolineare che l'inquadramento della difformità riscontrata in una o più tipologie di abuso è sottoposto all'approvazione della Pubblica Amministrazione, la quale potrà anche stabilire l'appartenenza ad una tipologia diversa da quella indicata dal Tecnico incaricato.

Infine, come terza alternativa, trattandosi di opere interne ci si può avvalere dell'art. 15 della L.R. n°23 dell'11.10.1985, ai sensi del quale il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori avrebbe dovuto presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, asseverante le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico – sanitarie vigenti e delle prescrizioni previste nel regolamento edilizio e nello strumento urbanistico vigente. L'eventuale mancato invio di tale relazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra 100,00 € e 500,00 € circa³. Anche in questo caso, a tale cifra dovranno essere aggiunti i costi per l'aggiornamento in catasto, attualmente di circa 50, 00 €, e gli onorari del Tecnico incaricato dello svolgimento della pratica, aventi sul mercato importi molto variabili e valutabili in prima approssimazione in circa 1.200,00 €

Si precisa che, sino al permanere degli abusi, l'immobile potrà essere venduto all'incanto od assegnato; ma, secondo quanto disposto dall'art. 46 comma 1 comma 5 del D. Lvo n°378 del 6.06.2001 e del comma 5 del D.P.R. n°380 del 6.06.2001, l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi.

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che, nel caso di mancata regolarizzazione delle difformità riscontrate, le opere abusive potrebbero essere demolite per ordine della Amministrazione Comunale.

Si segnala, infine, che per l'unità immobiliare in esame non risulta essere stata richiesta l'autorizzazione di agibilità; né d'altra parte, allo stato attuale questa potrebbe essere rilasciata in quanto l'immobile non è accatastato e non è conforme al progetto approvato.

4.7 DIVISIBILITÀ IN PIÙ LOTTI

4.7.1 locale commerciale

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto C.T.U., sull'unico terreno riportato nell'atto di pignoramento sono state realizzate due distinte unità immobiliari che costituiscono due distinti lotti vendibili autonomamente; altresì, a giudizio del sottoscritto C.T.U., non è

• Il circa è dovuto al passaggio da Lit. ad €

possibile ed opportuno frazionare il locale commerciale per la sua vendita in più lotti.

4.7.2 appartamento

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto C.T.U., sull'unico terreno riportato nell'atto di pignoramento sono state realizzate due distinte unità immobiliari che costituiscono due distinti lotti vendibili autonomamente; altresì, a giudizio del sottoscritto C.T.U., non è possibile ed opportuno frazionare l'appartamento per la sua vendita in più lotti.

4.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

4.8.1 locale commerciale

Sulla base del certificato notarile rinvenuto in atti, è stato pignorato per la quota dell'intero ($\frac{1}{2}$ contro XXXX e $\frac{1}{2}$ contro XXXXXX) il terreno su cui accede il locale commerciale e, quindi, per accessione risulta pignorato per la quota dell'intero ($\frac{1}{2}$ contro XXXXXX e $\frac{1}{2}$ contro XXXXXXXXXX) il locale commerciale stesso.

4.8.2 appartamento

Sulla base del certificato notarile rinvenuto in atti, è stato pignorato per la quota dell'intero ($\frac{1}{2}$ contro XXXXXXXXX e $\frac{1}{2}$ contro XXXXXXXX) il terreno su cui accede l'appartamento e, quindi, per accessione risulta pignorato per la quota dell'intero ($\frac{1}{2}$ contro XXXXXXXX e $\frac{1}{2}$ contro XXXXXX) l'appartamento stesso.

4.9 POSSESSO DEGLI IMMOBILI

4.9.1 locale commerciale

Per quanto possibile accertare al momento del sopralluogo, il locale commerciale risulta nel possesso dei proprietari XXXXXXXXXX.

4.9.2 appartamento

Per quanto possibile accertare al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta nel possesso dei proprietari XXXXX.

4.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO

4.10.1 locale commerciale

il locale commerciale in esame non è assegnato a coniuge separato.

4.10.2 appartamento

l'appartamento in esame non è assegnato a coniuge separato.

4.11 PRESENZA DI VINCOLI E ONERI

4.11.1 locale commerciale

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base delle documentazioni in atti e acquisite, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

4.11.2 appartamento

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base delle documentazioni in atti e acquisite, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

4.12 PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

4.12.1 locale commerciale

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base delle documentazioni in atti e acquisite, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

4.12.1 appartamento

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base delle documentazioni in atti e acquisite, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

4.13 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Criteri di stima

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

4.13.1 locale commerciale

Per gli immobili destinati a locale commerciale, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto di specifiche caratteristiche dell'u.i., quali l'ubicazione, la vetustà, le caratteristiche tecniche e di finitura, lo sviluppo planimetrico, lo stato d'uso e manutenzione e le condizioni di mercato. Nel particolare caso in esame ha, inoltre, assunto particolare rilievo la superficie molto ampia dell'immobile

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici operanti nel Comune di Uta, è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 610,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame la valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valutazione locale commerciale: $459 \text{ mq} \times 610,00 \text{ €/mq} = 279.990,00 \text{ €}$

4.13.2 appartamento

Per gli appartamenti destinati a abitazione, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'u.i., quali ubicazione, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici operanti nel Comune di Uta, è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno a 940,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame la valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valutazione appartamento: $183 \text{ mq} \times 940,00 \text{ €/mq} = 172.020,00 \text{ €}$

5 - CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

