

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ORISTANO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Istruttore:

Dott. Andrea Bonetti

Creditore procedente:

CRIO SPV 4 S.R.L.

Debitori:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato C.T.U
Ing. Carla Madau

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Carla Madau, avente sede in Via Amsicora n. 8 ad Abbasanta, con provvedimento del 09/10/2022, ha ricevuto nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano Dott. Andrea Bonetti, relativamente l'esecuzione immobiliare iscritta nel R. Es. con il n. 4/2023 promossa da CRIO SPV 4 S.R.L. contro [REDACTED]

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico, la sottoscritta ha estratto copia del fascicolo della procedura.

Visti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Oristano, con gli accertamenti presso gli archivi comunali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Elenco degli immobili

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare compongono un unico fabbricato ubicato nel Comune di Mogoro e identificato come segue:

- **Immobile 1:** sito in Via Sa Struvina, SNC - piano T distinto al NCEU al Fg. 8 Mapp. 479 sub 1.
- **Immobile 2:** sito in Via Sa Struvina, SNC - piano 1 distinto al NCEU al Fg. 8 Mapp. 479 sub 2.

Svolgimento delle operazioni peritali:

La scrivente, il 02.05.2023 tramite raccomandata A/R, ha inviato all'esecutato l'informativa al debitore, il verbale di nomina e l'avviso di avvio delle operazioni peritali previste per il 10.05.2023.

Nella data prestabilita, alle ore 10.45 si è dato avvio alle operazioni peritali alla presenza dell'esecutato (cfr. Allegato 1).

In seguito a tali operazioni si è provveduto a rispondere ai quesiti come segue.

Risposte ai quesiti**Quesito n.1**

"a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;"

La sottoscritta ha provveduto ad inviare, in data 02.05.2023, per mezzo di r/a, copia dell'informativa per il debitore.

"b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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;

Tra la documentazione depositata è presente il certificato notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso gli archivi catastali volta all'acquisizione della Visure storiche (cfr. Allegato n.2);

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

- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione al ruolo emessa da Equitalia Centro SPA. Repertorio 232/7515 del 04/03/2015, Registro Generale 1003, Registro particolare 108.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Oristano, Repertorio 1389/2016 del 21.01.2016, iscritta il 14.02.2018, Registro Generale 643, Registro particolare 47.
- **Verbale di pignoramento** immobili notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Oristano, trascritto il 16.03.2023, Repertorio 65 del 26.01.2023, Registro Generale n. 1833, Registro Particolare n. 1360.

ASTE
GIUDIZIARIE®

g) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie (in ogni caso 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;"

In allegato alla relazione notarile, presente in atti, è stato riportato l'estratto di mappa.

"e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale;"

Si è provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile l'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Piero Angotzi del 28.11.1996 (Repertorio 67704) a favore di [REDACTED] contro dr.ssa [REDACTED] Sindaco pro-tempore del Comune di Mogoro (cfr. Allegato n.3). Trattasi sia dell'atto di provenienza ultraventennale, sia dell'atto di acquisto a favore dell'esecutato.

"f) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;"

È stato acquisito il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio dell'esecutato (cfr. Allegato 4).

Quesito n.2

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)”

Immobilabile 1:

Dall’analisi della documentazione è emerso che il bene non è di proprietà dell’esecutato, pertanto è stato escluso da ogni valutazione.

Immobilabile 2:

In seguito all’accesso ai luoghi si è verificato che l’immobile oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato collocata al piano primo al quale si accede da una scala posta sull’area cortilizia con accesso da via Sa Struvina. Il bene è censito al NCEU al Fg. 8 Mapp. 479 e confina a Nord e a Nord- ovest con Via Sa Struvina, a ovest con altra proprietà censita al NCEU al Fg 8 Mapp 508, a sud con la proprietà censita al NCEU al Fg 8 Mapp 323 e a est con la via del lavoro. Il bene individuato come “Immobilabile 2” è porzione di un unico fabbricato il cui utilizzo è strettamente connesso al piano terra come indicato nelle N.T.A del P.I.P. che regola l’area; infatti è consentita la realizzazione di immobili residenziali solo per usi legati all’attività artigianale sviluppata al piano terra.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata e pareti in blocchi, il solaio ha struttura mista e il manto di copertura è in tegole portoghesi. All’appartamento si accede da una porzione dell’area cortilizia posta su via sa Struvina, dalla quale, per mezzo di una scala si giunge all’abitazione. Questa si compone di un open space adibito a soggiorno-cucina di circa 56,70 mq (cfr. Appendice 1: Foto 7-8-9), un disimpegno (cfr. Appendice 1: Foto 10) conduce a un ripostiglio, a n. 3 camere da letto (Camera 1: 16,56 mq - cfr. Appendice 1: Foto 11-12 – Camera 2: 18,60 mq - cfr. Appendice 1: Foto 15-16- Camera 3: 13,88 mq -cfr. Appendice 1: Foto 17-18) e un bagno (cfr. Appendice 1: Foto 13-14). Completano l’unità immobiliare due ampie verande (cfr. Appendice 1: Foto 5-19).

L’intero appartamento ha pavimentazione in gress, le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, scuri interni e zanzariera, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L’immobile è privo di impianto di riscaldamento centralizzato ed è dotato di un camino a legna posto nel locale soggiorno-cucina mentre negli ambienti restanti sono presenti degli split.

La fornitura di acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Consistenze

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici (cfr. Appendice 2).

Superficie utile residenziale		
Soggiorno-cucina	mq	56,70
Disimpegno	mq	6,67
Ripostiglio	mq	2,27
Camera 1	mq	16,56
Camera 2	mq	18,60
Camera 3	mq	13,88
Bagno	mq	10,00
S.U. Residenziale	mq	124,68

Superficie non residenziale		
Veranda 1	mq	24,70
Veranda 2	mq	33,50
Area cortilizia	mq	330,00
	snr mq	388,2

La superficie commerciale complessiva dell'immobile si ottiene sommando alla superficie lorda del fabbricato residenziale (comprensiva di muri perimetrali e tramezzi interni), le verande (conteggiate al 25%) e la quota (1/2 in quanto è da considerarsi pertinenza di entrambi i subalterni) relativa alla superficie del giardino (valutata al 10% fino a 25 mq e la superficie in eccedenza al 2%) per un valore complessivo pari a 172,70 mq di superficie commerciale.

Superficie commerciale complessiva		
Superficie lorda piano primo (100%)	mq	149,55
Verande (25%)	mq	14,55
Cortile (10% fino a 25 mq, eccedenza al 2%)	mq	4,3
Superficie commerciale	mq	168,40

Quesito n.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 indicato 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;"*

Immobilabile 1:

Dall'analisi della documentazione è emerso che il bene non è di proprietà dell'esecutato, pertanto è stato escluso da ogni valutazione.

Immobilabile 2:

Nell'atto di pignoramento si ha conformità tra descrizione attuale e descrizione indicata nel pignoramento. Tale descrizione consente l'individuazione del bene.

Quesito n.4:

"Proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima"

La planimetria catastale (cfr. Allegato 2) risulta conforme allo stato rilevato per quanto riguarda il fabbricato. È difforme la rappresentazione dell'area scoperta in quanto la proprietà risulta indivisibile e pertanto in comune con la porzione di fabbricato posta al piano terra.

Gli oneri per l'aggiornamento catastale si possono approssimare a € 500,00 spese e oneri esclusi.

Quesito n. 5:

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

L'immobile sorge su un lotto ricadente secondo la zonizzazione prevista dal Piano Urbanistico Comunale all'interno della zona D, nello specifico trattasi della sottozona D1 vale a dire "Piano per gli insediamenti produttivi", il lotto viene identificato come lotto 4 del comparto B.

La zona D1 è regolamentata dall'art. 34 delle N.T.A. del P.U.C., dall'art 6 delle N.T.A. del Programma di fabbricazione e dalle Norme di Attuazione del P.I.P (cfr. Allegato 5). La Subzona identifica le aree

interessate dal Piano per gli Inseadimenti Produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, nonché le attività commerciali e simili.

Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia, con o senza demolizione. 4. Eventuali varianti al PIP, redatte in riferimento all'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., dovranno rispettare le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e l'eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità.

L'art. 6 della "Variante generale al programma di Fabbricazione ed al regolamento edilizio" (D. 563/u del 17.06.1986) e le N.T.A del P.I.P. vengono indicati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq
 - Indice fondiario: 2,42 mc/mq;
 - Distanza da pareti finestrate: 16 m
 - Distanza dai confini: 8,00 m
 - Recinzione a filo strada:
 - muratura piena 1 m
 - a giorno 1,20m
 - Recinzione in confine: altezza max 2,5 m
 - Altezza massima degli edifici 15 m
- aree per parcheggi: dovranno essere assicurati almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione. La parte restante dovrà essere sistemata a verde o pavimentata per permettere l'accesso e lo svincolo degli automezzi o lo stoccaggio dei materiali. Sono vietate costruzioni accessorie staccate dell'edificio, a meno che non si tratti di volumi puramente tecnici. È possibile coprire i parcheggi esterni con tettoie in materiali e strutture idonee dall'Ufficio Tecnico Comunale, purché esse rimangano completamente aperte in tutti lati non coincidenti con le recinzioni.

È vietata la costruzione di edifici per abitazioni ad eccezione di quelli necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività nella misura max di un alloggio lotto di dimensioni max pari a 120 mq.

Quesito n. 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;"

L'accesso agli atti amministrativi del Comune di Mogoro ha permesso l'acquisizione la documentazione relativa i titoli edilizi mostranti la legittimità dell'immobile in oggetto (cfr. Allegato

6). La documentazione fornita include:

- Concessione edilizia n 20 del 24.06.1993: si autorizza la realizzazione di un fabbricato composto al piano terra di un locale deposito con sovrastante alloggio. A tale pratica edilizia sono seguite n.2 varianti
 - Concessione edilizia n.1 di variante in corso d'opera del 16.12.1994 con la quale si autorizza la modifica della distribuzione interna sia al piano terra, sia al piano primo;
 - Concessione edilizia n.2 di variante in sanatoria del 02.05.2000 per la realizzazione di un vano accessorio al piano terra e modeste modifiche distributive al piano primo.

Agli atti risultano le seguenti pratiche i cui interventi non sono stati portati a compimento

- Pratica edilizia SUAP n 278 prot. 3915 del 03.04.2014 per variazione destinazione d'uso del locale artigianale al piano terra
- Pratica edilizia SUAP FDDMRC61T13L496X-12032022-1031.447534 prot. 363 del 14.03.2014 Interventi di manutenzione straordinaria - Interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, anche riguardanti le parti strutturali dell'edificio (CILA - Superbonus)

L'immobile è privo di dichiarazione di agibilità.

Dal raffronto tra elaborati grafici e stato di fatto sono emerse:

- lievi difformità per quel che riguarda le dimensioni degli infissi, tali difformità sono sanabili per mezzo di pratica edilizia e pagamento di relativa sanzione. Si stima una spesa pari a circa € 3.000 comprensivo di spese tecniche e oneri.
- Mancato frazionamento dell'immobile. Tale operazione non è sanabile in quanto dall'analisi della normativa comunale è emerso che il frazionamento realizzato di fatto in seguito all'acquisizione della porzione posta al piano terra da parte di terzi, non è ammissibile poiché il piano attuativo non prevede la realizzazione di alloggi ad eccezione di quelli destinati al titolare dell'attività o al personale di custodia.

Quesito n. 7:

"7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in un'unica asta pubblica, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; preveda 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 allegati, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

Il bene è unico e non risulta divisibile, pertanto non è possibile formare più di un lotto per la vendita del bene.

Dall'analisi della normativa comunale è emerso che l'intero fabbricato non è divisibile.

Quesito n. 8:

"Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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 questo contratto, alla stima dell'intero bene avendo 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"

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pignorato nella sua totale consistenza.

Quesito n. 9:

"Accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulta abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, 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; 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, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;"

Il bene oggetto di esecuzione è occupato dall'esecutato, si allega il certificato di residenza storico del debitore (cfr Allegato 7).

Quesito n.10:

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Non sussiste il caso

Quesito n.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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Sull'immobile sussiste il vincolo derivante dal regolamento previsto per l'assegnazione delle aree e approvato con delibera del C.C. n. 157/1987, modificato con delibere 187/1988 e n 16/1991. In seguito al confronto con il personale dell'Ufficio Tecnico, l'esecutato risulta debitore nei confronti del Comune di Mogoro di euro 7546,58 quale saldo del corrispettivo di cessione dell'area.

Quesito n. 12:

"determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento

emesso prima del 16 marzo 2006; se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);"

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Attraverso la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2023 è emerso che l'immobile ricade all'interno della zona B1 - Centrale/Centro edificato per la quale, con riferimento alla destinazione residenziale i valori attribuiti agli immobili, sono compresi fra un minimo di 440,00 €/mq ad un massimo di 660,00 €/mq.

Dall'indagine di mercato condotta per mezzo della consultazione di un numero congruo di agenzie immobiliari che operano nel territorio si è rilevato un valore di vendita che oscilla da un minimo di 400 €/mq a un massimo di 900 €/mq.

In seguito all'indagine di mercato condotta sul campo non sono stati individuati beni con caratteristiche analoghe per quel che riguarda la dislocazione del bene e il vincolo di subordinazione rispetto al piano terra.

Si ritiene di dover attribuire il più probabile valore di stima del bene pari 580 €/mq. Tale valore deriva da considerazioni riguardanti la vetustà, la qualità di dislocazione, di distribuzione e architettonica. Moltiplicando il valore stimato al metro quadro per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'Immobile

mq 168,40 x 580 €/mq = **97.672,00 €** Valore di mercato in condizioni di ordinarietà

A tale importo vanno scorporati gli oneri per la regolarizzazione:

Pratiche per regolarizzazione	-	3.000,00 €
• Pratiche per la regolarizzazione catastale	-	500,00 €
• Saldo per cessione area	-	7.546,58 €

- 9.767,20€

Valore di mercato dell'immobile = 76.858,22 €

Tale valore può essere approssimato a € 76.800,00.

Quesito n. 13:



"Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni"



Non sussiste il caso



Avendo la sottoscritta assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Abbasanta, lì 25/10/2023

Tecnico incaricato C.T.U

Ing. Carla Madau