

STUDIO TECNICO
Geom. CARBONI FRANCESCO
Via Ugo la Malfa, 32 - 07100 Sassari
Tel. 3475284398; Fax: 079273716
E-mail: francescocarboni88@libero.it
PEC: francesco.carboni@geopec.it

C.F. CRB FNC 88D 041 452P
P.IVA 02446450906



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 2/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giuseppina Sanna

PROMOSSA DA:

**BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. P.A.,
MANDATARIA IN NOME E PER CONTO
DEL BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

rappr.ta dall'Avv.to **Delitala Francesca**

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Geom. Carboni Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

PREMESSE	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	4
ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)	4
<i>Catasto Urbano</i>	4
QUESITO UNO - "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"	4
a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.)	4
b) Osservazioni e documentazione acquisita	4
c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni	5
QUESITO TRE - "COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"	7
QUESITO QUATTRO - "ACCATASTAMENTO"	7
QUESITO CINQUE - "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"	8
QUESITO SEI - "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ"	8
QUESITO SETTE - "DIVISIONE IN LOTTI"	9
LOTTO 1	9
QUESITO OTTO - "DIVISIONE IN NATURA"	10
QUESITO NOVE - "STATO DEL BENE"	10
QUESITO DIECI - "REGIME VINCOLISTICO"	10
QUESITO UNDICI - "DETERMINAZIONE DEL VALORE"	10
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	11
Valutazione del più probabile valore di mercato	12
Fabbricato	12
Stima dei beni all'attualità	14
LOTTO 1	14
Sintesi valutativa	14
QUESITO DODICI - "PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"	15
ALLEGATI	15
- Allegato 1 - Documentazione Fotografica	15
- Allegato 2 - Documentazione Catastale	15
- Allegato 3 - Planimetrie e calcolo superficie commerciale	15
- Allegato 4 - Documentazione Uffici Comunali	15
- Allegato 5 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)	15



Introduzione

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI



Esecuzione Immobiliare n. 2/2020

PROMOSSA DA:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. P.A.,

MANDATARIA IN NOME E PER CONTO

DEL BANCO DI SARDEGNA S.P.A

rappr.ta dall' Avv. Delitala Francesca

CONTRO:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Carboni Francesco, libero professionista regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari con n. 3305 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, in data 19/03/2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto e ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Giuseppina Sanna il seguente incarico, meglio formulato in dodici quesiti descritti nell'apposito verbale (integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzione immobiliare") e riepilogati come di seguito:

1. Quesito Uno - "Identificazione del bene";
2. Quesito Due - "Descrizione del bene";
3. Quesito Tre - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento";
4. Quesito Quattro - "Accatastamento";
5. Quesito Cinque - "Destinazione urbanistica/ di piano";
6. Quesito Sei - "Conformità alla normativa - sanabilità";
7. Quesito Sette - "Divisione in lotti";
8. Quesito Otto - "Divisibilità in natura";
9. Quesito Nove - "Stato del bene";
10. Quesito Dieci - "Regime vincolistico";
11. Quesito Undici - "Determinazione del valore";
12. Quesito Dodici - "Predisposizione certificazione energetica degli edifici".

Premesse

A seguito della ripresa delle attività anche per gli immobili adibiti a prima abitazione il sottoscritto, sulla base delle disposizioni della Circolare n° 2-21 del 28/06/2021, in accordo con l'IVG fissava un primo sopralluogo per la data del 25/10/2021 alle ore 15:00, in cui erano presenti lo scrivente Geom. Francesco Carboni in qualità di C.T.U, la Dott.ssa Carboni Maria

Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cell: 3475284398

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Grazia in qualità di collaboratore del CTU, nessuno per la parte attrice, per la parte esecutata il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], per l'U.V.G. il Sig. [REDACTED]



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)

(Vedi documentazione catastale - Allegato 2)

I beni oggetto di esecuzione sono di seguito riportati:

Catasto Urbano

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. Cat</u>	<u>Rendita</u>
BUDDUSÒ	40	324	1	A/3	3	7 vani.	143 mq.	€ 397,67

Intestato alla Ditta [REDACTED] per la Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni e sig.ra [REDACTED] per la Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni.

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato 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 inadeguati; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (poteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca visura ipotecaria aggiornata dei beni; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, in ogni caso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.)

All'istanza di vendita e al fascicolo di parte del pignoramento sono stati allegati i seguenti documenti:

- Certificato notarile delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Atto di pignoramento;
- Trascrizione atto di pignoramento;

b) Osservazioni e documentazione acquisita

La documentazione è completa.

Sono stati comunque acquisiti, in quanto elementi indispensabili per una corretta identificazione del bene, i seguenti documenti:

- Visura catastale storica aggiornata;
- Planimetria catastale aggiornata;



Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cell: 3475284398



- Visure ipotecarie aggiornata del bene;
- Concessione Edilizia;

c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico del bene, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 23/04/2021.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

FOGLIO 40 MAPPALE 324 SUB. 1

TRASCRIZIONE del 07/05/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Registro Particolare 4090 Registro Generale 6637 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 28277 del 22/04/1999

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 24/06/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 1697 Registro Generale 9691 Pubblico ufficiale DOTTOR CARLO BOLOGNINI Repertorio 4059 del 22/06/1999

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi e correlati:

1. Iscrizione n. 1087 del 12/06/2019

TRASCRIZIONE del 24/06/1999 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - Registro Particolare 6105 Registro Generale 9692 Pubblico ufficiale DOTTOR CARLO BOLOGNINI Repertorio 4059 del 22/06/1999

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 12/07/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 6731 Registro Generale 8987 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP. CA SEZ. DIS. SS Repertorio 1724 del 22/06/2017

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/06/2019 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 1087 Registro Generale 7998 Pubblico ufficiale CARLO BOLOGNINI Repertorio 4059 del 22/06/1999

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/01/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 544 Registro Generale 652 Pubblico

Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cell: 3475284398

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP. CA SEZ.DIS. SS Repertorio 3444 del
17/12/2019

Nota disponibile in formato elettronico



a) Quota dei beni pignorati

I beni sopra indicati e censiti al fg. 40 mapp. 324 sub. 1 sono pignorati per **intero** e sono di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni e sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni.

QUESITO DUE - "Descrizione del Bene"

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 catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle vie principali di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Premessa

La valutazione dei fabbricati viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005" (vedi Allegato 3).

Fabbricati

1) **Foglio 40 mappale 324 sub. 1**

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Buddusò al **Fg. 40 mappale 324 sub 1** ed è situato nella Via CIRCONVALLAZIONE NORD n. 21.

L'immobile ad uso residenziale fa parte di un immobile che si articola su n° 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato e, l'unità oggetto di esecuzione è di fatto ubicata al piano terra più annessa cantina al piano seminterrato.

La struttura portante dello stabile è in muratura, le tamponature in laterizio e, i solai in latero-cemento.

Dalla stessa Via Circonvallazione nord al civico 21, tramite portone di ingresso, si accede direttamente all'abitazione oggetto di esecuzione composto da: ampio vano disimpegno, soggiorno, pranzo e cucina, n° 2 camere da letto, ulteriore camera adibita a ripostiglio/magazzino e bagno per una superficie commerciale complessiva di circa 122 mq.

A completamento dell'appartamento è presente una cantina ubicata al piano seminterrato e accessibile dall'interno dell'abitazione tramite vano scala adiacente il bagno e la



Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari
e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it



camera da letto, avente una superficie commerciale complessiva di circa 35 mq. e, un cortile di pertinenza con primo accesso laterale dal prospetto principale e secondo dal retro prospetto, avente una superficie di circa 130 mq.

L'abitazione, nei vari locali costituenti la stessa, presenta diversi tipi di pavimentazione di cui, marmo del tipo graniglia nel soggiorno, marmettoni nel vano disimpegno/ingresso e pranzo, monocottura nelle camere e, ceramica nel bagno; le pareti e i soffitti intonacati e opportunamente tinteggiati e rifiniti in vario modo con, la sola differenza delle pareti della cucina e del bagno che risultano rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in alluminio con singolo vetro, le porte interne in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia; l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma, è presente una stufa a legno nella zona pranzo.

La cantina ubicata al piano seminterrato presenta pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco con, una superficie commerciale di circa 35 mq.

Stato manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si presenta in un buono stato di manutenzione.

Schema consistenza immobiliare

L'immobile presenta una superficie commerciale così di seguito calcolata:

Piano Terra

Abitazione	mq 122,40	×	100%	= mq	122,40
Cortile	mq 130,48	×	10%	= mq	13,05

Piano Seminterrato

Cantina	mq 35,48	×	35%	= mq	12,38
---------	----------	---	-----	------	-------

Superficie Commerciale Totale mq 147,83

QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

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:

- se i dati indicati nel pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dalla scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, i dati indicati in pignoramento sono corretti.

QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:



Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cell: 3475284398



- a) qualora risultino corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinazione i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- b) quando invece l'immobile non risulta inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Il sottoscritto tramite il raffronto tra lo stato reale e le planimetrie catastali ha evidenziato la presenza di difformità (All.3) che vengono di seguito schematizzate:

Abitazione Fg. 40 Mapp. 324 sub. 1

Planimetria catastale immobile

- Diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un ambiente senza tramezzatura divisoria (open space) nel pranzo-cucina e, la realizzazione di ampio varco d'ingresso tramite la demolizione di parte della muratura che divideva il vano disimpegno dal soggiorno posto sulla destra rispetto l'ingresso dell'abitazione;
- Diversa destinazione d'uso della camera adiacente il soggiorno che, nella realtà risulta ripostiglio/magazzino;

Per quanto concerne le difformità presenti nella planimetria catastale dell'immobile, le stesse potranno essere regolarizzate mediante la predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione degli spazi interni.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

FOLGIO 40 MAPP. 324 SUB. 1 DEL COMUNE DI BUDDUSÒ

L'immobile in oggetto ricade, secondo il Piano Urbanistico vigente del Comune di Buddusò, in Zona **B – Tessuti Urbani Consolidati**.

In merito ai Piani sovraordinati, l'immobile in oggetto ricade:

- secondo il **P.P.R.** nelle seguenti zone definite **ESPANSIONI RECENTI** – normate dagli art. 63, 64, 65, 70, 71 e 72 delle N.T.A.;
- secondo il **PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) in zona Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali**

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato degli stessi art. 46, quinto comma del D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In merito alla regolarità della costruzione, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).



L'immobile sito nel Comune di Buddusò individuato al NCEU al foglio 40 mappale 324 sub. 1 è stato edificato/modificato in base a regolare Licenza Edilizia pratica n. 2821 del 26/05/1976 (Ampliamento di una casa di abitazione) e Concessione Edilizia pratica n. 2106 del 01/09/1978 (Sopraelevazione casa di abitazione civile, relativa all'immobile sovrastante ma non di proprietà degli esecutati); non è presente alcuna agibilità.

Tramite il confronto tra lo stato reale dell'immobile e gli elaborati grafici presenti nell'archivio comunale si possono evidenziare le stesse difformità già evidenziate nella planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- La diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un ambiente senza tramezzatura divisoria (open space) nel pranzo-cucina, la realizzazione di ampio vano d'ingresso tramite la demolizione di parte della muratura che divideva il vano disimpegno dal soggiorno posto sulla destra rispetto l'ingresso dell'abitazione;
- La diversa destinazione d'uso della camera adiacente il soggiorno che, nella realtà risulta ripostiglio/magazzino;

Regolarità e sanabilità

Per quanto concerne la sanabilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buddusò, sarà necessario presentare una pratica di Accertamento di Conformità per opere realizzate in assenza di comunicazione ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. 23/85 (modificato dalla LR 1/21) con il pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500,00 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti.

Si sottolinea che la valutazione di sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

Il costo degli atti di regolarizzazione e aggiornamento catastale (quesito 4) è indicato nel preventivo allegato alla presente.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile oggetto di pignoramento consente le creazioni di un unico lotto in cui il singolo bene è pignorato per intero.

I lotti sono così di seguito indicati:

LOTTO 1: Sarà costituito dai seguenti beni:

Abitazione sita nel Comune di Buddusò individuato in catasto al:

- **Foglio 40 mappale 324 sub 1.**

Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cell: 3475284398

QUESITO OTTO – “Divisione in natura”

Dica, nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove e necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Enariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Il bene oggetto di esecuzione è pignorato per intero perciò non è necessario effettuare la divisione in natura.

QUESITO NOVE – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che l'oggetto pignorato sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.

Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica).

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al Fg. 40 Mapp. 324 sub. 1 è in piena proprietà dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo risulta occupato dagli stessi.

QUESITO DIECI – “Regime Vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene.

Vincoli artistici, storici o paesaggistici del bene

NON Sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

NON è presente Condominio

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se trascritta nei pubblici registri ma 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Scopo della stima è quello di determinare il "valore venale" in un comune commercio. Per "valore venale", termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Allo stato attuale non è possibile applicare la metodologia MCA (Market Comparison Approach) basata su reali compravendite, in quanto, nonostante indagini di mercato, consultazioni di intermediari immobiliari e del database "stimatrix", non è stato possibile reperire nelle zone in esame un numero sufficiente di immobili oggetto di compravendite, in un lasso di tempo relativamente ristretto, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona.

Il prezzo medio di mercato può essere ottenuto tramite la media dei valori ottenuti da:

- i valori unitari espressi dal Mercato Immobiliare e le rendicontazioni dell'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) per i fabbricati

Questo è calcolato ai sensi del "provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" (GU n. 182 del 7 agosto 2007), in cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo della stima, a quello antecedente e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

- i valori unitari valutati in relazione alla norma UNI/PdR 53:2019;

In cui il valore medio unitario dell'immobile è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e sul prodotto dei coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che consentono di ricondurre la valutazione dell'Agenzia del Territorio, riferite ad immobili in stato di conservazione "normale/ordinaria" alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale, valutata in mq provenienti dal mercato libero.



Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto, opportunamente corretto da un coefficiente di differenziazione valutato in relazione all'Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.

Si ritiene che il valore previsionale medio potrà subire, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare.

Fase applicativa

Valutazione del più probabile valore di mercato

Fabbricato

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobile sito nel Comune di Buddusò, Via Circonvallazione nord n. 21 e identificato al Fg. 40 mappale 324 sub 1 - Abitazione

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI OMI.

Valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e opportunamente corretti di una quota pari ai coefficienti di merito riferiti al primo semestre 2021 del Comune di Buddusò zona/fascia B1 - Centrale/CENTRO URBANO per abitazioni di tipo economico

Unità Residenziale

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq, con un valore medio di 575,00 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K \times C$$

Dove

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca

l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

- **K:** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

- **C: Coeff. Catastale** (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima.

Avremo perciò:

K pari a **0,23** in cui K1= 0,30 e K2= 0,2

C pari a **1** in cui C1= +1 e C2=+ 1

Abitazione

$$(500,00 \text{ €/mq} + (650,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 500,00) \times 0,23) \times 1 = \text{€ } 533,75 \text{ €/mq}$$

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA NORMA UNI/PDR 53:2019.

Dall'indagine di mercato, riferito ai valori OMI precedentemente indicati si è ottenuto un valore unitario per immobili medio pari a circa **575,00 €/mq.** che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,66** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile di seguito riassunte:

a) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Descrizione	Coefficiente
VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINESTRATURA - Vetri ordinari	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$575,00 \text{ €/mq} \times 0,66 = \text{€ } 380,36 \text{ €/mq}$$

3) DATI OTTENUTI DAL MERCATO LIBERO (AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Si sono valutate offerte immobiliari per unità commerciali presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione di seguito elencati.

N.	Valore offerto €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Riferimento	Agenzia immobiliare
1	169.000	500	€ 338,00	Largo Puliga 1	nif. 17225254-R-12437 -	KeyEstate
2	100.000	120	€ 833,33	Via Monsignor Sini	nif. 279021 -12/10/2021	HomePal

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili di pari a circa **585,67 €/mq.**

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cell: 3475284398

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

V medio corretto:

585,67 € × mq 0,66 = **387,42 €/mq**

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- dati da fonti OMI 533,75 €/mq;
- dati UNI/PDR 53:2019 380,36 €/mq;
- Agenzie Immobiliari 387,42 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima degli immobili, la media dei tre valori unitari, ottenendo i seguenti valori:

- Abitazione **433,84 €/mq;**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione pari al 2% che tiene conto delle spese necessarie per la predisposizione delle pratiche di sanatoria e le sanzioni da pagare, valutata come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile.

Il valore aggiornato è pari a

€/mq 433,84 × (100-2%) = €/mq 433,84 × (98 %) = **€/mq 425,16**

Stima dei beni all'attualità

LOTTO 1

**Immobile sito in Buddusò - Via Circonvallazione Nord 21, distinto al N.C.E.U al Fg. 40
mapp.le 324 sub 1 - Abitazione**

Abitazione	mq. 147,83 × €/mq 425,17 =	€ 62.851,40
	Totale Valore Immobile	€ 62.851,40
	Valore Totale in C.T.	€ 62.851,00

Sintesi valutativa

In sintesi la valutazione in precedenza sviluppata ha portato alla seguente conclusione:

- valore di mercato del **LOTTO 1** è di **€ 62.851,00**

Il più probabile valore di mercato del **COMPENDIO PIGNORATO**, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 62.851,00**

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente sul proprio valore.

La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

QUESITO DO DE CI – “Predisposizione certificazione energetica degli edifici”

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come richiesto dalla normativa vigente, è incluso all'interno dell'Allegato 5.

Sassari, li 02/11/2021

IL C.T.U.

Geom. Carboni Francesco



Allegati

- ALLEGATO 1 – Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 2 – Documentazione Catastale
- ALLEGATO 3 – Planimetrie e calcolo superficie commerciale
- ALLEGATO 4 – Documentazione Uffici Comunali
- ALLEGATO 5 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)



Geom. Carboni Francesco – Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it – pec: francesco.carboni@geopec.it

cgll: 3475284398

C.F. CRB FNC 880041452P P.IVA 02449450900

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



ONORARI PER PRATICHE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Calcolo onorari professionali per pratiche relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate sugli immobili oggetto di esecuzione

Con la presente si descrive dettagliatamente la prassi amministrativa e i relativi oneri professionali del sottoscritto CTU, necessari per il completamento della pratica di cui all'oggetto.

<u>Descrizione</u>	<u>Importo</u>
- Predisposizione e presentazione pratica di Sanatoria Edilizia/ Accertamento di Conformità dell'abitazione completa di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento delle autorizzazioni (Elaborati progettuali, relazioni tecniche, modulistica SUAPE, etc.);	€ 1.200,00
- Variazione Catastale (Docfa)	€ 300,00
RIEPILOGO GENERALE	
<u>Onorari complessivi oltre a oneri di legge (cassa 5% e IVA se dovuta)</u>	€ 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Carboni Francesco - Via Ugo la Malfa 32, Sassari

e-mail: francesco.carboni88@libero.it - pec: francesco.carboni@geopec.it

cgll: 3475284398

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



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA

TECNICA DEL CTU

Premessa

Il sottoscritto Geom. Carboni Francesco, libero professionista regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari con n. 3305 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, come richiesto dal G.E., nel verbale di udienza, ha inviato per via telematica alle parti in causa e all'IVG di Sassari, in data 03/11/2021 la relazione tecnica con i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 19/11/2021, non è pervenuta alcuna osservazione in merito dalle parti

Conclusioni

Sulla base di quanto suddetto, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 22/11/2021

Il C.T.U.
Geom. Carboni Francesco

