



## Sommario

INTRODUZIONE.....	3
PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	3
ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI).....	3
<i>Catasto Urbano</i> .....	3
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
d) Quota dei beni pignorati.....	5
QUESITO TRE – “COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO”.....	8
QUESITO QUATTRO – “ACCATASTAMENTO”.....	8
QUESITO CINQUE – “DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO”.....	8
QUESITO SEI – “CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ”.....	9
QUESITO SETTE – “DIVISIONE IN LOTTI”.....	10
LOTTO 1... 10	
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.....	11
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.....	15
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA TECNICA DEL CTU.....	16
PREMESSA.....	16
CONSIDERAZIONI.....	16

## Introduzione

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa CARBONI MARIA GRAZIA, libero professionista regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari con n. 786 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, in data 01/12/2023 ha prestato giuramento in qualità di CTU ed Esperto Stimatore Qualificato e, ha ricevuto dal G.E. Dott. Francesco De Giorgi l'onere per la relazione di stima, conferendo l'incarico come da protocollo e meglio formulato nei quesiti descritti nell'apposito verbale 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”;

## Premessa

La sottoscritta, a seguito dell'incarico ricevuto, in accordo con l'IVG fissava un primo sopralluogo per la data del 07/02/2024 alle ore 10 presso l'immobile sito nel Comune di Tissi; allo stesso erano presenti: la scrivente Dott.ssa Carboni Maria Grazia in qualità di C.T.U, nessuno per la parte attrice, per la parte convenuta [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di procedura ed esecutato e, per l'I.V.G. il Sig. Carlo Mura.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)

(Vedi documentazione catastale – Allegato 2)

A seguito della verifica degli atti di causa, della relazione notarile, del pignoramento e dalla nota di trascrizione, si evince che gli immobili oggetto di procedura sono di seguito riportati:

*Catasto Urbano*

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Mapp.le</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat</u>	<u>cls</u>	<u>Cons./Vani</u>	<u>Sup. Cat</u>	<u>Rendita/€</u>
Tissi	5	630	4	A/3	U	5,5 vani-	150 mq	312,46

Intestati alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] 1/1 in regime di separazione dei beni



Figura 1 – Estratto di Mappa



Figura 1A – Estratto di Mappa con sovrapposizione Foto-aerea

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto), si riporta la cronistoria dell'evoluzione catastale dell'immobile, così come altresì presente all'interno della visura catastale storica allegata.

Dalle verifiche emerge che:

- a. In data 09/06/2008 l'immobile identificato al Fig. 5 mapp.le 630 sub.4 è stato costituito con atto del 09/06/2008 Pratica n. SS0172158 in atti dal 09/06/2008 (n. 4278.1/2008) e intestato alla ditta [REDACTED]
- b. In data 09/06/2009 l'immobile identificato al Fig. 5 mapp.le 630 sub.4 è stato oggetto di variazione nel classamento del 09/06/2009 Pratica n. SS0169138 in atti dal 09/06/2009 (n. 18765.1/2009) ed intestato alla ditta [REDACTED]
- c. In data 21/10/2010 l'immobile identificato al Fig. 5 mapp.le 630 sub.4 è stato oggetto di compravendita - Atto del 21/10/2010 redatto da SCANU ANTONELLO SIMONE Repertorio n. 263954 - [REDACTED]  
[REDACTED] S proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- d. In data 09/11/2015 l'immobile identificato al Fig. 5 mapp.le 630 sub.4 è stato oggetto di variazione d'ufficio per l'inserimento in visura dei dati di superficie ed intestato alla ditta [REDACTED]

#### **QUESITO UNO – "Identificazione del bene"**

*Verificati, 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 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 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;
- Nota di Trascrizione dell'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;
- Visura ipotecaria 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 dei beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 08/02/2024.

**IMMOBILE SITO IN TISSI FG. 5 MAPP.LE 630 SUB 4**

**TRASCRIZIONE del 22/10/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Registro**

Nota disponibile in formato elettronico (reperita)

**ANNOTAZIONE del 25/10/2010 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA R**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 221 del 2007 (reperita)

**TRASCRIZIONE del 03/10/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

elettronico

d) Quota dei beni pignorati

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche eseguite si evince che il bene identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 mappale 630 sub 4 sito in Tissi Via Aldo Moro 15 è pignorato per intero,

QUESTO 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 del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto “coefficiente di ragguglio” così come riportato “nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998”, nelle “Norme UNI 10750:2005 e nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate” (vedi Allegato 3).

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Tissi al **Fg. 5 mappale 630 sub 4** ed è situato nel centro abitato dello stesso Comune, nella Via Aldo Moro 15.

L'immobile è costituito da una porzione di un immobile residenziale bifamiliare, che si articola su n° 2 piani fuori terra, il tutto completato da un cortile interno di pertinenza.

All'immobile si accede dalla strada pubblica mediante accesso diretto tramite un cancello in ferro da cui, attraverso il giardino interno, si accede all'unità immobiliare così composta:

- Piano Terra adibito ad abitazione e, avente ingresso diretto dalla via principale; si accede all'immobile costituito da una sala da pranzo, angolo cottura e relativa veranda, e terrazzo posteriore; da qui, mediante scala interna si accede al - Piano Seminterrato, censito come cantina ma adibito a zona cucina e, al - Piano Primo adibito a zona notte in cui sono presenti n. 3 camere da letto e un bagno.

La struttura portante dello stabile è realizzata con muratura portante in blocchi di cls, le tamponature in laterizio, i solai piani in latero-cemento.


L'abitazione presenta pavimentazione in monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che risultano rivestite con piastrelle; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e annesse persiane oscuranti, le porte interne risultano in legno, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'immobile sono realizzati sottotraccia. L'immobile è dotato di un impianto riscaldamento mediante caldaia a gasolio con annessi radiatori in alluminio e, condizionatori split.


Stato manutenzione


L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta al momento del sopralluogo in un normale stato di manutenzione ad eccezione della presenza di marcati fenomeni di condensa con proliferazione di muffe in alcune parti del seminterrato e delle camere dal letto del piano primo.



Schema consistenza immobiliare

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

Vani (o locali) con funzione principale	Descrizione grafica	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
<u>Piano Terra</u> costituito da Ingresso, Sala, Cucina e scala interna		-	-	47,78
<u>Piano Primo</u> costituito da n.3 Camera letto, Wc e scala interna		-	-	52,53
<b>Superfici coperte (100%)</b>		Superficie lorda		100,31
		Superficie commerciale		<b>100,31</b>
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio se comunicanti con gli stessi. ( <u>Cantine collegate ai vani principali</u> )	Descrizione grafica	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
<u>Piano Seminterrato</u> costituito da cucina, sala, Wc, scala interna Valutate in merito alla destinazione catastale in quanto, la destinazione riscontrata non risulta essere sanabile		-	-	58,81
<b>Superfici coperte (35%)</b>		Superficie lorda		58,81
		Superficie commerciale		<b>20,58</b>

Superfici scoperte – Veranda	Descrizione grafica	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda Piano Terra (ingresso)				8,50
<b>Superfici scoperte – Verande (60%)</b>		Superficie lorda		8,50
		Superficie commerciale		<b>5,10</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	Descrizione grafica	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Terrazzo Piano Terra				11,32
Terrazzo Piano Primo				15,35
<b>Superfici scoperte - Balconi scoperti largh. fino a m. 1.20 (25%)</b>		Superficie lorda		26,70
		Superficie commerciale		<b>6,68</b>

Superfici scoperte - Giardini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cortile ingresso Piano terra				15,00
Giardino piano seminterrato				121,55
Patio				16,61

<i>Superfici scoperte - Giardini (10% fino a Sup. coperta;)</i>	Superficie lorda	153,16
	Superficie commerciale	15,32
<b>Superficie commerciale TOTALE</b>		<b>147,99</b>
<b>Superficie commerciale IN C.T.</b>		<b>148,00</b>



Figura 2– Planimetria con indicazione superfici commerciali



#### 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:*

- a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno 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 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 e consentono l'individuazione dei beni.*

#### 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:*

- 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 DOCEFA 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.*

I dati inseriti nella nota di trascrizione aggiornata, risultano corretti come indicato in precedenza.

Dalla comparazione tra lo stato reale e la cartografia catastale, si evidenzia la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

##### Esterno

- rimozione porzione di rampa accesso piano seminterrato,
- modifica posizione scale esterne;
- realizzazioni patio con accesso carraio;

##### Interno

- mancata indicazione del muro di altezza 1 m, realizzato per la divisione della zona angolo cottura al piano terra
- cambio destinazione d'uso da cantina a cucina nel piano seminterrato
- per completezza di informazione si evidenzia che dalle verifiche eseguite si possono riscontrare delle lievi difformità metriche dei singoli locali, oltre alla presenza di aperture interne ed esterne (porte e infissi) indicate graficamente nell'All.3

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCEFA, per variazione e aggiornamento della planimetria catastale dei beni, previa presentazione della relativa pratica di sanatoria edilizia.

#### QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile oggetto di relazione ricade:

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Tissi, adottato con pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.33 del 2023-09-26 in “Zona C”. espansioni residenziali recenti e nuove espansioni, Sottozona C1.8 adottata C.C. n° 07 del 31.01.2000 – Convenzionata (Santa Vittoria – Manunta), normate dall'art. 47, 53, 71 delle N.T.A.
- b) secondo il **PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) in zona Hg2 – Aree di pericolosità media da frana** normate dall'art. 23, 24, 33 delle N.T.A.



- c) secondo il **PPR (Piano Paesaggistico Regionale)** all'interno delle "Zone a Praterie e spiagge" normate dall'art. 25, 26, 27 delle N.T.A. zona soggette a scavi normate dall'art. 41, 42, 43 delle N.T.A

**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, sulla base degli atti forniti e reperiti a seguito di richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tissi, si evidenzia che l'immobile oggetto di relazione è stato edificato in base a:

- Concessione Edilizia n. 40/2006 del 13/10/2006 rilasciata [REDACTED] per la realizzazione di quattro unità abitative nella lottizzazione Santa Vittoria Lotti 15,16,17.
- Variante in corso d'opera con D.I.A prot. n° 1281 del 08/04/2010 rilasciata alla Ditta [REDACTED] per variante concernente la suddivisione interna delle unità abitative 1 e 3.
- È stata reperito Certificato di Agibilità del 22 novembre 2023.

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria relativa all'ultimo titolo abilitativo in atti (variante in corso d'opera con D.I.A prot. n° 1281 del 08/04/2010), si evidenzia la presenza delle difformità di seguito schematizzate:

Esterno

- rimozione porzione di rampa accesso piano seminterrato;
- modifica posizione scale esterne;
- realizzazione patio con accesso carraio;

Interno

- mancata indicazione muro basso per divisione angolo cottura al piano terra;
- cambio destinazione d'uso da cantina a cucina nel piano seminterrato;
- si evidenzia la presenza di un'incongruità tra indicazioni dimensionali in pianta e, la rappresentazione prospettica relative all'infisso sito al piano terra zona soggiorno, lato ingresso. (vista la rappresentazione grafica utilizzata e vista la rappresentazione prospettica, si ipotizza un'errata indicazione delle misure riportate);
- per completezza di informazione si evidenzia che, dalle verifiche eseguite si possono riscontrare delle lievi difformità metriche dei singoli locali, contenute nella tolleranza de 2%, oltre alla presenza di aperture interne ed esterne (porte e/o infissi) indicate graficamente nell'All.3.

Regolarità e sanabilità

Per quanto concerne la sanabilità presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenzia che, a causa della presenza delle difformità precedentemente indicate, sarà necessario presentare una pratica edilizia di Sanatoria in Accertamento di Conformità per difformità dal titolo abilitativo, mediante provvedimento con pareri espressi che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa valutata ai sensi della normativa vigente, da valutarsi al momento della presentazione della pratica e comunque non inferiore a € 500,00, previo ripristino della destinazione urbanistica assentita (cantina ) del piano seminterrato in quanto non possiede l'altezza minima di legge per renderlo abitativo.

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.

**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, visto il suo sviluppo e, la conformità con cui è realizzato, richiede la definizione 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:

Immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Tissi individuato in catasto al

- **Foglio 5 mappale 630 subalterno 4**

**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 Erariale) 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 relazione 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).*

Il bene oggetto del pignoramento, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**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 o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 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, ambientale e condominiale.

**QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compita 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 di 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.

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 al Norma UNI/PdR 53:2019 necessarie per riportare il bene alle sue reali condizioni.

A tali valori verranno aggiunti la media dei valori unitari delle reali compravendite di cui si sono reperti i soli dati di prezzo e superficie dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

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.

#### Fase applicativa

*Valutazione del più probabile valore di mercato*

Basandosi su quanto precedentemente descritto, tenendo in considerazione della reale destinazione dei singoli locali, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

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 2023 del Comune di Tissi zona/fascia B1 – Centrale/Centro Urbano per immobili Residenziali (Abitazioni di tipo economico – A/3)

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq, con un valore medio di **800,00 €/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<sub>MIN</sub> e Val OMI<sub>MAX</sub>**: 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:  
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$  avendo perciò K pari al **0,23** in cui K1= 0,3 e K2= 0,2
- **C: Coeff. Catastale** (Coefficienti di adeguamento della categoria catastale) rappresenta un coefficiente variabile in relazione alle categorie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima, ottenendo C pari a 1 in cui C1= 1 e C2 =1

$$\text{Abitazione} = (700,00 \text{ €/mq} + (900,00 \text{ €/mq} - 700,00) \times 0,23) \times 1 = \text{746,00 €/mq}$$

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 **800,00 €/mq**, che, verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,81** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile di seguito riassunte:

a) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Descrizione	Coefficiente
VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO –di riscaldamento autonomo	1,05
FINESTRATURA – Vetri ordinari	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

$$\text{V medio corretto: } 800,00 \text{ €/mq} \times 0,81 = \text{648,00 €/mq}$$

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

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

N.	Valore offerta €	Superficie (mq)	Valore Unitario	Ubicazione	Agenzia immobiliare	Riferimento
1	138.000	127	€ 1.086,61	Via Pietro Nenni	-	98431924
2	159.000	164	€ 969,51	-	Key Estate	106603135
3	179.000	150	€ 1.193,33	-	Toscano Immobiliare	965963

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa **1.083,15 €/mq**.

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

✓ medio corretto:  $1.083,15 \text{ €/mq} \times 0,81 = \mathbf{877,35 \text{ €/mq}}$

**Sintesi della stima del valore unitario immobiliare**

In definitiva si otterrà:

- dati da fonti OMI	746,00 €/mq;
- dati UNI/PDR 53:2019	648,00 €/mq;
- Agenzie Immobiliari	877,35 €/mq;

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

- Abitazione **757,12 €/mq;**

Al fine di definire una stima il più possibile rappresentativa del mercato immobiliare del bene oggetto di stima nel Comune di Tissi, si ritiene opportuno procedere all'adeguamento dei valori sopra descritti con, i valori medi ottenuti da "compravendite" verificatesi negli anni nel medesimo comune.

L'indagine di mercato relativa a fabbricati aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame e ubicati nello stesso Comune di Tissi ha dato gli esiti raccolti nella seguente tabella, detta Scheda degli Elementi di Comparazione. (tab. 1)

**Tabella 1 – Scheda degli Elementi di Comparazione**

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Immobile	Comune	Tissi	Tissi	Tissi
	Toponimo			
dati catastali	Foglio	-	-	-
	Particella	-	-	-
	sup. ragg. (ai sensi del D.P.R.138/98)	<b>133</b>	<b>118</b>	<b>97</b>
	Cat. Catastale	A/3	A/3	A/3
Fonte dato	rep o rif	-	-	-
valori	prezzo/valore	<b>81.000,00</b>	<b>75.000,00</b>	<b>85.000,00</b>
	prezzo/valore unitario	<b>717,00</b>	<b>636,00</b>	<b>876,00</b>
epoca	Semestre	9	10	8
	Anno	2023	2023	2023
zona OMI	zona OMI	B1	B1	B1
	quotazione min	700	700	700
	quotazione max	900	900	900
CONSISTENZE	Vani principali	133	118	97
	Autorimessa reale	-	-	-
	Altre pertinenze	-	-	-

Come si evince dalla scheda degli elementi di comparazione, l'indagine di mercato ha permesso di individuare immobili di prezzo noto, siti nella medesima zona catastale ma, comunque, compravenduti in periodi diversi all'epoca della stima del bene oggetto di relazione.

Pertanto, per riallineare i dati di riferimento disomogenei, si opereranno su di essi degli aggiustamenti preliminari, in particolare rispetto:

- alla natura del dato in relazione alla fonte di provenienza (se si tratta di offerte di vendita).
- all'epoca e alla localizzazione analizzate

entrambi eseguiti mediante il riferimento ai dati OMI<sup>1</sup>

**Tabella 2 – Riallineamento dati**

CARATTERISTICHE		unità di misura	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
PREZZO INIZIALE	P <sub>0</sub>	€	<b>717,00</b>	<b>636,00</b>	<b>876,00</b>
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject VOMI med S	€/mq	800	800	800
	valore OMI medio comparable VOMI med C	€/mq	800	800	800
	kETL = VOMI med S / VOMI med C	n°	1,00	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	P <sub>c</sub> = P <sub>0</sub> x kETL	€/mq	<b>717,00</b>	<b>636,00</b>	<b>876,00</b>
PREZZO UNITARIO CORRETTO PC		€/mq	<b>717,00</b>	<b>636,00</b>	<b>876,00</b>
<b>VALORE MEDIO COMPARABILI</b>					<b>€/mq. 743,00</b>

**Sintesi della stima del valore unitario immobiliare è**

In definitiva si otterrà:

- 1) Media Comparabili 743,00€/mq;
- 2) Media Normativa UNI 757,12 €/mq;

Dai dati sopra esposti si ottiene un valore medio in C.T. pari a di **€ 750,00**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione Totale pari al 6% (pari a circa 6.500,00 €) che tiene conto delle spese necessarie per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale e il risanamento degli ambienti in cui è presente condensa, valutate come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile;

Il valore aggiornato è pari a

$$\text{€/mq } 750,00 \times (100-6\%) = \text{€/mq } 750,00 \times 94\% = \text{€/mq } \mathbf{705,00}$$

*Stima dei beni all'attualità*

**LOTTO 1**

**Immobile sito nel Comune di Stintino, identificato al Fig. 3 mappale 806 subalterno 8**

<i>Fabbricati</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Totale (Euro)</i>
Fig. 5 mapp. 630 sub 4	Abitazione	148,00	€705,00	€ 104.340,00
<b><u>TOTALE VALORE FABBRICATI</u></b>				<b>€ 104.340,00</b>
<i>Valore in CT</i>				<b>€ 104.340,00</b>

*Sintesi valutativa*

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

- **LOTTO 1** costituito da porzione cielo terra di edificio bifamiliare composto da piano seminterrato contenente cantina e lavanderia, piano terra costituito da sala e angolo

<sup>1</sup> L'allineamento del subject e dei comparables, è effettuato con riferimento alle zone, alle tipologie e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto: **Vomi (epoca S, zona S) / Vomi (epoca C, zona C)**  
VOMI(epoca S, zona S) = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, nella zona in cui ricade il subject stesso;  
VOMI(epoca C, zona C) = Valore centrale OMI relativo alla tipologia in esame, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparable, nella zona in cui ricade il comparable stesso;  
in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo.

cottura e piano primo costituito da n. 3 camere da letto e un bagno, in media condizioni di manutenzione, siti nel Comune di Tissi e identificati catastalmente al

Fig. 5 mapp.le 630 sub 4

Per un valore di mercato totale di **€. 104.340,00**

- Il più probabile valore di mercato del **COMPENDIO PIGNORATO**, nella propria condizione attuale, è pari a **EURO 104.340,00**

*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 perciò 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 DODICI- “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 12 marzo 2024

**IL C.T.U.** Dott.ssa Carboni Maria Grazia

**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



**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA  
TECNICA DEL CTU**

**PREMESSA**

La sottoscritta Dott.ssa Carboni Maria Grazia, libero professionista regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari con n. 786 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza ha inviato alla parte Attrice, alla parte Convenuta, all'I.V.G. per via in data 23/02/2024, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

**CONSIDERAZIONI**

Alla data del 11/03/2024 non è pervenuta alcuna osservazione alla relazione tecnica da parte delle parti in causa, perciò con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 12/03/2024

Il C.T.U.  
Dott.ssa Carboni Maria Grazia