

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"	8
QUESITO QUATTRO - "ACCATASTAMENTO"	8
QUESITO CINQUE - "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"	9
QUESITO SEI - "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ"	9
QUESITO SETTE - "DIVISIONE IN LOTTI"	11
LOTTO 1... 11	
QUESITO OTTO - "DIVISIONE IN NATURA"	11
QUESITO NOVE - "STATO DEL BENE"	11
QUESITO DIECI - "REGIME VINCOLISTICO"	11
QUESITO UNDICI - "DETERMINAZIONE DEL VALORE"	12
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	12
Valutazione del più probabile valore di mercato	13
Stima dei beni all'attualità	15
LOTTO 1... 15	
Sintesi valutativa	15
QUESITO DODICI- "PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"	15
ALLEGATI	16
- Allegato 1 - Documentazione Fotografica	16
- Allegato 2 - Documentazione Catastale	16
- Allegato 3 - Planimetrie e calcolo superficie commerciale	16
- Allegato 4 - Documentazione Uffici Comunali	16
- Allegato 5 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)	16
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA TECNICA DEL CTU	17



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>Map.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rendita</u>
Bonorva	62	642	4	A/3	1	12,5 vani	273 mq	€ 645,57

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, 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 ipotecario 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 28/04/2022

FOGLIO 62 MAPPALE 642 2 SUB. 4

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 09/11/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13225 Registro Generale 17608 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1818 del 04/10/2021.

Tenendo in considerazione che, come indicato nel decreto di pignoramento presente in atti, il Fg. 62 mapp.le 642 sub, 4 deriva dalla fusione dei pregressi immobili identificati al Fg. 62 mapp.le 642 sub.ni 2 e 3 e, che li stessi sono stati oggetto di garanzia per la concessione del mutuo dall'Ente Pignorante, si procede di seguito con l'indicazione delle trascrizioni e iscrizioni dei suddetti immobili al fine di fornire e consentite una verifica più accurata.

FOGLIO 62 MAPPALE 642 SUB. 2

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 30/10/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Registro Particolare 12020 Registro Generale 18674 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 64672/16844 del 25/10/2006

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 09/11/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 11593 Registro Generale 15188 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2239 del 01/08/2012

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 09/11/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13225 Registro Generale 17608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1818 del 04/10/2021

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 30/10/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3460 Registro Generale 18675 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 64673/16845 del 25/10/2006

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/03/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Registro Particolare 1023



Registro Generale 4451 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 26188/2010 del 24/02/2010
Nota disponibile in formato elettronico

FOGLIO 62 MAPPALE 642 SUB. 3

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 30/10/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Registro Particolare 12020 Registro Generale 18674 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 64672/16844 del 25/10/2006
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 09/11/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 11593 Registro Generale 15188 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2239 del 01/08/2012
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 09/11/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13225 Registro Generale 17608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1818 del 04/10/2021
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 30/10/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 3460 Registro Generale 18675 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 64673/16845 del 25/10/2006
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/03/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Registro Particolare 1023 Registro Generale 4451 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 26188/2010 del 24/02/2010
Nota disponibile in formato elettronico

Quota dei beni pignorati

Il bene indicato al Foglio 62 Mappale 642 sub. 4 è pignorato per **intero** ed è di proprietà della XXXXXXXXXX

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 del fabbricato 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).

Fabbricato

1) Foglio 62 mappale 642 sub. 4

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Bonorva al **Fg. 62 mappale 642 sub. 4** ed è situato nel centro abitato dello stesso Comune, in [REDACTED]

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica che si articola su n° 4 piani fuori terra e, prospettante interamente nella via principale.

All'immobile si accede direttamente dalla [REDACTED] dove, tramite un portoncino d'ingresso in legno, troviamo il piano terra costituito da: studio, cantina e disimpegno da cui, tramite scala interna, si accede ai piani superiori, in cui sono ubicati: al piano primo un soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e un bagno; al piano secondo n. 2 camere, uno studio e un bagno e, al piano terzo/mansardato cucina con sala da pranzo e soggiorno, il tutto per uno sviluppo a piano di circa 78 mq.

A completamento dell'abitazione sono presenti un pozzo luce di circa 3,5 mq. in cui sono presenti gli scarichi degli impianti di riscaldamento e, un terrazzo al piano mansardato prospettante verso la via principale e, avente una superficie di circa mq. 21.

L'abitazione presenta struttura portante in muratura di pietra, solai in latero-cemento rivestiti con un intradosso in legno di larice costruito da assito a diretto contatto con il solaio e, travi a vista per i piani terra e primo mentre, nel piano secondo, in travetti e voltine. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate al civile liscio, opportunamente tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti i relativi rivestimenti con piastrelle.

Gli infissi sono in pvc doppio vetro, dotati di chiusure mediante persiane.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, è presente un impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mediante caldaia a gasolio posta nel locale cantina, incrementata tramite stufa a pellet ubicata al piano terzo/mansarda.

Stato manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un normale stato di manutenzione con, la sola presenza di risalita capillare in corrispondenza del piano terra. Si evidenzia altresì la presenza di una crepa lungo la muratura portante adiacente ad uno stabile in notevole stato di degrado, in cui l'esecutata riferisce la presenza di frequenti cedimenti dei solai interni e della copertura che potrebbero ripercuotersi sull'abitazione oggetto di esecuzione.



Schema consistenza immobiliare

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

Tabella 1 - Calcolo superficie commerciale

<u>Piano Terra</u>								
Unità Principale (Studio-Ingresso)	mq.	57,00	x	100%	=	mq.	57,00	
Cantina	mq.	21,00	x	60%	=	mq.	5,25	
Pozzo Luce	mq.	3,00	x	35%	=	mq.	0,75	
<u>Piano Primo</u>								
Abitazione	mq.	78,00	x	100%	=	mq.	78,00	
<u>Piano Secondo</u>								
Abitazione	mq.	78,00	x	100%	=	mq.	78,00	
<u>Piano Mansarda</u>								
Mansarda Abitabile	mq.	57,00	x	75%	=	mq.	42,75	
Terrazzo	mq.	21,00	x	25%	=	mq.	5,25	
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>							<u>mq.</u>	<u>267,00</u>

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 del bene.

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 nel decreto di pignoramento presente agli atti risultano corretti come indicato in precedenza; si evidenzia la presenza di un errore riguardante il civico



indicato in visura in cui, viene erroneamente riportato il civico n. 1 mentre, il civico corretto risulta essere il n. 3.

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

Piano Terra

- 1) mancata indicazione dell'infisso a vasistas presente nel locale cantina e prospettante nel pozzo luce;

Piano Primo

- 2) diversa disposizione tramezzatura bagno;

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna e variazione toponomastica, previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico territorialmente competente.

QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

FOGLIO 62 MAPPALE 642 SUB. 4 DEL COMUNE DI BONORVA

L'immobile in oggetto ricade:

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Bonorva, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.46 del 2012-10-25, in **Zona A - Centro Storico**, comprendente quelle parti che formano il nucleo più antico attorno al quale l'abitato si è poi sviluppato nel tempo. Normati ai sensi dell'art. 11 delle NT.A.
- b) secondo i piani sovra-ordinati:
 - secondo il **PPR all'interno del Centro Matrice nei cosiddetti Centri di Antica e Prima Formazione** normato dagli articoli 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66 delle NT.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).

In merito all'immobile sito nel Comune di Bonorva individuato al **NCEU al foglio 62 mappale 642 Sub. 4**, la sottoscritta a seguito di accesso agli atti presentato mediante pec protocollo generale dell'Ente al n. 4138 in data 29/04/2022., come da documentazione allegata alla presente (vedi Allegato 4), l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e, successivamente modificato con [REDACTED]



Regolarità e sanabilità

Dal confronto tra lo stato reale e, gli elaborati grafici reperiti, si sono evidenziate la presenza di difformità che vengono di seguito schematizzate:

Piano Terra

- rimozione tramezzatura interna nel locale cantina/dispensa con di fatto la creazione di un unico locale;
- mancata indicazione vasistas locale cantina prospettante verso pozzo luce;
- mancata indicazione del pilastro nella zona studio;

Piano Primo

- diverse dimensioni infisso camera da letto prospettante sul pozzo luce;
- modifica tramezzatura e ingresso bagno lato retro prospetto;

Piano Secondo

- diverse dimensioni infisso bagno prospettante sul pozzo luce;
- realizzazione nuovo bagno lato retro prospetto;
- mancata realizzazione bagno zona corridoio;

Piano Mansarda

- rimozione tramezzatura interna nel locale cucina/tinello per delimitazione bagno con, di fatto, la creazione di un unico locale adibito a cucina/sala pranzo;

Prospetto esterno

- Presenza di infissi chiusi;
- Errata indicazione persiane piano terra;

Per quanto sopra esposto, al fine di poter regolarizzare la situazione rilevata, sarà necessario presentare una pratica di Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo ai sensi dell'art. 16 comma 4 della L.R. 23/85 con annesso pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500,00 (inserito dall'art. 20 della L.R. 1/2019), previa verifica del rispetto dei limiti legge e del regolamento edilizio vigente. Visto altresì che l'immobile è sito all'interno del centro matrice, tenendo conto che sono presenti modifiche prospettiche realizzate presumibilmente durante la realizzazione dell'immobile, sarà necessario attivare altresì, una contemporanea pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Dls 42/2004, previa verifica dei requisiti di legge e mediante pagamento di una sanzione valutata secondo i criteri indicati nelle Direttiva n° 2 di cui al D.A.P.I. n° 785/08.05.2000, pubblicato nel BURAS n. 18 del 08/06/2000 e D.Lgs 22.01.2004 e L.R. 28/02/2004 n. 4 (BURAS n° 21 del 01/07/2004), mediante la redazione di apposita perizia giurata e comunque, in misura non inferiore a euro 450,00 da valutare mediante la predisposizione dell'apposita perizia giurata.

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 la creazione 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 Bonorva individuata in catasto al

- Foglio 62 mappale 642 sub. 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 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 esecutivi 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 di pignoramento, individuato al Fg. 62 mapp.le 642 sub. 4 sono in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo, sono risultati utilizzati [REDACTED]

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

Sono presenti vincoli di tipo paesaggistico. (centro matrice – zone di antica e prima formazione)

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 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 immobile 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;*

Queste 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 alla 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.

Fase applicativa

Valutazione del più probabile valore di mercato

Basandosi su quanto precedentemente descritto, 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 secondo semestre 2021 del Comune di Bonorva zona/fascia B1 - Centrale/Centro Urbano per abitazioni di tipo civile.

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq, con un valore medio di 700,00 €/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 al **0,23** in cui K1= 0,0 e K2= 0,3 (valore medio)

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

Abitazione

$$(600,00 \text{ €/mq} + (800,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 600,00) \times 0,23) \times 1 = \text{€ } 645,00 \text{ €/mq}$$

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 **700,00 €/mq**, che verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,83** che tiene conto caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che sono di seguito riassunte:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Descrizione	Coefficiente
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Autonomo	1,05
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni (valore medio valutando anche la ristrutturazione eseguita)	0,80

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 0,83 = \text{€ } 581,00 \text{ €/mq}$$

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

Si sono valutati 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	39.000	90	€ 433,33	via Cavalieri di Vittorio Veneto	Original Casa	EK-94558958
2	118.000	300	€ 393,33	via Alagon	-	EK-68808357
3	67.000	100	€ 670,00	via del Lavoro	-	EK-79865699

Dall'indagine di mercato sopra esposta si è ottenuto un valore unitario medio per immobili simili pari a circa **498,89 €/mq**. Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:



V medio corretto:

$$498,89 \text{ €/mq} \times 0,83 = \mathbf{414,08 \text{ €/mq}}$$

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- dati da fonti OMI	645,00 €/mq;
- dati UNI/PDR 53:2019	581,00 €/mq;
- Agenzie Immobiliari	414,08 €/mq;

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

- Appartamento **546,69 €/mq;**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione pari al 5% che tiene conto delle spese necessarie per le pratiche di sanatoria e, per i lavori di manutenzione dell'immobile necessari per eliminare i vizi riscontrati, il tutto valutato come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile.

Il valore aggiornato è pari a:

$$\text{€/mq } 546,69 \times (100-5 \%) = \text{€/mq } 546,69 \times (95\%) = \mathbf{\text{€/mq } 519,36}$$

Stima dei beni all'attualità

LOTTO 1

- Immobile sito in Bonorva, distinto al N.C.E.U. Foglio 62 mappale 642 sub 4

Unita Residenziale	mq. 267,00 x €/mq 519,36 =	<u>€ 138.669,12</u>
	Totale Valore Unita Residenziale	€ 138.669,12
	Valore Lotto 1	€ 138.669,12
	valore in C.T.	138.700,00

Sintesi valutativa

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

- valore di mercato del LOTTO 1 è di **€ 138.700,00**

Il più probabile valore di mercato del COMPENDIO PIGNORATO, nella propria condizione attuale, è pari a **€ 138.700,00**

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 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 10 giugno 2022

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 (APE)



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 telematica in data 06/06/2022, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 21/06/2022 non è pervenuta alcuna osservazione alla relazione tecnica da parte delle parti in causa, perciò con la presente, il sottoscritto CTU conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 22/06/2022

Il C.T.U.

Dott.ssa Carboni Maria Grazia



**ONORARI PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO CATASTALE.**

Calcolo onorari professionali per pratiche relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate sull'immobile oggetto di esecuzione

Con la presente si descrive dettagliatamente la prassi amministrativa e i relativi oneri professionali necessaria per il completamento della pratica di cui all'oggetto. Per quanto concerne i possibili costi, la sottoscritta di seguito esporrà i soli personali oneri professionali necessari per la regolarizzazione dell'immobile; per quanto riguarda tutti gli altri oneri (spese catastali, oneri comunali, sanzioni amministrative) che dovranno essere corrisposti all'Ente per l'approvazione di tutta la procedura verranno allegate le relative ricevute rilasciate al momento dell'approvazione.

Descrizione	Importo
- Rilievo Planimetrico - Predisposizione e presentazione pratica di Accertamento di Conformità Edilizia da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunale e, Pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con relativa predisposizione della perizia giurata	€ 2.600,00
- Predisposizione e presentazione pratica catastale Docfa da presentare presso l'Agenzia delle Entrate	€ 400,00
Totale Onorario	€ 3.000,00
RIEPILOGO GENERALE	
Onorari complessivi oltre a oneri di legge (cassa e IVA se dovuta)	€ 3.000,00

