

Dott. Agronomo Carboni Maria Grazia
Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari - Tel. 3476650385;
e-mail: studiomariagraziacarboni@gmail.com
mgraziacarboni@globalstudiocad.it
Pec: maria_grazia.carboni@conafpec.it
C.F: CRBMGR78H56I452Z - P.IVA 02351260902

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 10/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giuseppina Sanna

PROMOSSA DA:

rappr.to Dalu Rosa Alba

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.

Dott.ssa Carboni Maria Grazia



Sommario

| | |
|---|----|
| <i>PREMESSE</i> | 3 |
| <i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i> | 4 |
| <i>ELENCO DEI BENI PIGNORATI (DATI CATASTALI)</i> | 4 |
| <i>Catasto Urbano</i> | 4 |
| <i>Catasto Terreni</i> | 5 |
| <i>QUESITO UNO – "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"</i> | 5 |
| a) Valutazione documentazione in atti (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.)..... | 5 |
| b) Osservazioni e documentazione acquisita..... | 6 |
| c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni..... | 6 |
| <i>QUESITO TRE – "COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"</i> | 10 |
| <i>QUESITO QUATTRO – "ACCATASTAMENTO"</i> | 10 |
| <i>QUESITO CINQUE – "DESTINAZIONE URBANISTICA/DI PIANO"</i> | 12 |
| <i>QUESITO SEI – "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ"</i> | 13 |
| <i>QUESITO SETTE – "DIVISIONE IN LOTTI"</i> | 15 |
| LOTTO 1..... | 16 |
| LOTTO 2..... | 16 |
| LOTTO 3..... | 16 |
| LOTTO 4..... | 16 |
| LOTTO 5..... | 16 |
| <i>QUESITO OTTO – "DIVISIONE IN NATURA"</i> | 16 |
| <i>QUESITO NOVE – "STATO DEL BENE"</i> | 17 |
| <i>QUESITO DIECI – "REGIME VINCOLISTICO"</i> | 17 |
| <i>QUESITO UNDICI – "DETERMINAZIONE DEL VALORE"</i> | 17 |
| Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità..... | 18 |
| Valutazione del più probabile valore di mercato | 19 |
| <i>Terreni</i> | 24 |
| <i>SINTESI VALORI UNITARI</i> | 25 |
| <i>Stima dei beni all'attualità</i> | 25 |
| LOTTO 1..... | 25 |
| LOTTO 2..... | 25 |
| LOTTO 3..... | 25 |
| LOTTO 4..... | 26 |
| LOTTO 5..... | 26 |
| <i>Sintesi valutativa</i> | 27 |
| <i>QUESITO DODICI– "PREDISPOSIZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"</i> | 28 |
| <i>ALLEGATI</i> | 28 |
| - Allegato 1 – Documentazione Fotografica | 28 |
| - Allegato 2 – Documentazione Catastale..... | 28 |
| - Allegato 3 – Planimetrie e calcolo superficie commerciale | 28 |
| - Allegato 4 – Documentazione Uffici Comunali..... | 28 |
| - Allegato 5 – Certificato Prestazione Energetica (APE)..... | 28 |
| - Allegato 6 – Contratti..... | 28 |
| <i>RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA TECNICA DEL CTU</i> | 29 |



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione Immobiliare n. 10/2021

PROMOSSA DA:

rappr.to Dalu Rosa Alba

CONTRO:

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 13/01/2022 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

La sottoscritta, a seguito dell'incarico ricevuto, in accordo con l'IVG fissa un primo sopralluogo per la data del 26/04/2022 alle ore 10 presso gli immobili siti nel Comune di Cossoine e Mores; allo stesso erano presenti: la scrivente Dott.ssa Carboni Maria Grazia in qualità di C.T.U, il Geom. ***** in qualità di collaboratore del CTU, nessuno per la parte attrice, per la parte convenuta il sig. *****

A causa della dislocazione dei terreni, non si è potuto concludere la verifica di tutti i beni oggetto di esecuzione e, si concordava con le parti di proseguire le operazioni in un ulteriore sopralluogo; dopo successivi e ripetuti rinvii, le operazioni peritali



proseguivano in data 26/05/2022 ore 15:30, al fine di concludere la verifica dei terreni siti in Agro del Comune di Cossoine. Durante tale sopralluogo erano presenti: la scrivente Dott.ssa Carboni Maria Grazia in qualità di C.T.U, il Geom. Francesco Carboni in qualità di collaboratore del CTU, nessuno per la parte attrice, per la parte convenuta ***** per l'I.V.G. il Sig. *****.

A causa del protrarsi dalle operazioni peritali e, tenendo conto che l'udienza di comparizione era fissata per il giorno 12/05/2022, la sottoscritta presentava al G.E. in data 02/05/2022 la richiesta di una breve proroga, vista la necessità di dover inviare alle parti l'elaborato peritale e, dovendo concedere il termine di almeno 15 giorni al fine di far pervenire eventuali osservazioni dalle stesse.

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. Cat.</u> | <u>Rendita</u> |
|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| Mores | 12 | 900 | - | A/6 | 2 | 3 vani | 135 mq | € 105,36 |

-
-

| <u>Comune</u> | <u>Foglio</u> | <u>Map.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Categ.</u> | <u>Classe</u> | <u>Consist.</u> | <u>Sup. Cat.</u> | <u>Rendita</u> |
|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| Cossoine | 25 | 253 | 3 | A/6 | 2 | 3,5 vani | 99 mq | € 122,92 |

-
-
-
-

| <u>Comune</u> | <u>Foglio</u> | <u>Map.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Categ.</u> | <u>Classe</u> | <u>Consist.</u> | <u>Sup. Cat.</u> | <u>Rendita</u> |
|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| Cossoine | 25 | 320 | - | C/1 | U | - | 31 mq | € 310,18 |

-

| <u>Comune</u> | <u>Foglio</u> | <u>Map.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Categ.</u> | <u>Classe</u> | <u>Consist.</u> | <u>Sup. Cat.</u> | <u>Rendita</u> |
|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| Cossoine | 25 | 1216 | - | A/6 | 3 | 2 vani | 80 mq | € 82,63 |



COMUNE COSSOINE

| Comune | Foglio | Map. | Porz. | Qualità | Classe | Superficie | R.D. | R.A |
|---------------|---------------|-------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|-------------|------------|
| Cossoine | 3 | 143 | | Semin. | 4 | 00.05.12 | € 0,50 | € 0,53 |
| Cossoine | 3 | 267 | | Semin. | 4 | 00.14.11 | € 1,38 | € 1,46 |
| Cossoine | 5 | 48 | | Pascolo | 4 | 00.40.84 | € 2,74 | € 2,11 |
| Cossoine | 5 | 61 | | Pascolo | 4 | 00.87.87 | € 5,90 | € 4,54 |
| Cossoine | 5 | 78 | | Semin. | 4 | 00.98.13 | € 9,63 | € 10,14 |
| Cossoine | 5 | 201 | | Semin. | 4 | 00.17.62 | € 1,00 | € 1,18 |
| Cossoine | 15 | 86 | | Pascolo | 4 | 00.39.01 | € 2,62 | € 2,01 |
| Cossoine | 15 | 134 | | Pascolo | 3 | 00.43.78 | € 4,52 | € 5,65 |
| Cossoine | 19 | 45 | | Inc.Prod. | U | 00.07.73 | € 0,16 | € 0,04 |
| Cossoine | 19 | 47 | | Pascolo | 2 | 00.10.55 | € 2,45 | € 1,91 |
| Cossoine | 29 | 163 | | Semin. | 3 | 00.04.57 | € 0,83 | € 0,71 |
| Cossoine | 29 | 365 | | Semin. | 4 | 00.02.20 | € 0,40 | € 0,34 |
| Cossoine | 29 | 366 | | Semin. | 3 | 00.12.68 | € 2,29 | € 1,96 |

(mappali 365 e 366 sono stati originati dalla soppressione del FG. 29 mapp.le 156 a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2012 protocollo n. SS0168273 in atti dal 20/07/2012 presentato il 19/07/2012 (n. 168273.1/2012)

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:

- Visure catastali storiche aggiornate;
- Planimetrie catastali aggiornate;
- Visura ipotecaria aggiornata;
- Concessione Edilizia;

c) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

A seguito della verifica dei beni intestati all'esecutato mediante la riproduzione di una visura per soggetto (vedi all. 2), si evidenzia la presenza a suo carico dei soli beni oggetto di pignoramento; si è ritenuto perciò opportuno eseguire l'ispezione ipotecaria per nominativo al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni e relative note, a carico dei beni dove, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 06/04/2022

TRASCRIZIONE A FAVORE del *** - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in COSSOINE(SS), MORES(SS) SOGGETTO DONATARIO** Registro Particolare *** Registro Generale **** Pubblico ufficiale*****
Repertorio ***** del *****

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. ***** del ***** (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDAGIUDIZIALE)
2. Annotazione n. ***** del ***** (REVOCAZIONE)
3. Annotazione n. ***** del ***** (REVOCAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL *** - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE IMMOBILI SITI IN COSSOINE(SS), MORES(SS)** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ***** del *****

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del *** - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio **** del ***** Immobili siti in COSSOINE(SS)
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del *** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, siti in COSSOINE(SS)** Registro Particolare ***** Registro Generale *****Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio *****



Nota disponibile in formato elettronico

Quota dei beni pignorati

Il bene indicato al Foglio 25 Mappale 320 del Comune di Cossoine è pignorato per **intero** ed è di proprietà del *****

I beni indicati al Foglio 12 Mappale 900, del Comune di Mores, Foglio 25 Mappali 253 sub 3, Foglio 25 Mappale 1216, Foglio 3 Mappali 143, 267, Foglio 5 Mappali 48,61,78,201 Foglio 15 Mappali 86,154, Foglio 19 Mappali 45,47, Foglio 29 Mappali 163, 365, 366 del Comune di Cossoine sono pignorati per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà *****

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 12 Mappale 900 – Comune Mores (negozi)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Mores al **Fig. 12 mappale 900** ed è situato nel centro abitato dello stesso Comune, in **Via Garibaldi 24**.

L'immobile è costituito un unico corpo di fabbrica che si articola su n° 2 piani fuori terra.

All'immobile si accede dalla strada principale mediante accesso diretto tramite un portoncino d'ingresso in legno; l'unità è costituita da un locale principale per l'attività, un locale deposito, retrostante e, un locale sottotetto che al momento del sopralluogo, per motivi di sicurezza legati al solaio del locale, non si è potuto accedere.

Lo stabile presenta struttura portante in elevazione in muratura e solai in legno e latero cemento. L'ambiente principale presenta le pareti rivestiti con materiale plastico, a differenza del locale deposito che si presenta al grezzo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo.

Stato manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo si presenta in uno scarso stato di manutenzione.



Schema consistenza immobiliare

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

Unità Commerciale

Piano Terra

| | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|-------|---|------|-------|--------------|
| Loc. Commerciale PT | mq. | 39,97 | x | 100% | = mq. | 39,97 |
| Loc. Deposito PT | mq. | 53,82 | x | 35% | = mq. | 18,84 |
| Sottotetto | mq. | 63,82 | x | 25% | = mq. | 15,96 |
| Superficie Commerciale mq. | | | | | | 74,76 |

2) Foglio 25 Mappale 253 sub 3 - Comune Cossoine, Via Pietro Basciu 6 ■

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Cossoine al **Fg. 25 mappale 253 sub 3** ed è situato nel centro abitato dello stesso Comune, in **Via Pietro Basciu 6.**

L'immobile è costituito un unico corpo di fabbrica che si articola su n° 1 piano fuori terra e un seminterrato.

Direttamente dalla strada principale e, mediante portoncino d'ingresso in legno, si accede all'unità costituita da: Soggiorno, 3 camere, bagno e disimpegno; è presente altresì una scala di collegamento ad un piano seminterrato in cui è presente il locale cucina e una zona adibita a magazzino, lavanderia e garage.

Lo stabile presenta struttura portante in elevazione in muratura e solai in latero cemento. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate al civile liscio, opportunamente tinteggiate, ad eccezione della cucina e del bagno in cui sono presenti rivestimenti con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e oscuranti tramite persiane esterne, le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianti: elettrico e idrico-fognario sotto traccia e, di riscaldamento mediante stufe a pellet indipendenti per entrambi i piani.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo si presenta in un buono stato di manutenzione.

Consistenza immobiliare

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

| | | | | | | |
|---|----|--------|---|------|------|---------------|
| Abitazione Piano Terra | mq | 125,63 | x | 100% | = mq | 125,63 |
| Locale seminterrato | mq | 125,63 | x | 35% | = mq | 43,97 |
| Superficie Commerciale Totale Mq | | | | | | 169,60 |

Foglio 25 Mappale 1216 - Comune Cossoine (Magazzino)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Cossoine al **Fg. 25 mappale 253 sub 3** ed è situato nel centro abitato dello stesso Comune, in **Via Nuoro 8.**

L'immobile è costituito un unico corpo di fabbrica che si articola su n° 1 piani fuori terra.



All'immobile si può accedere mediante due ingressi contrapposti, ubicati nelle strade Via Nuoro e Via Basciu, ed è costituito da n. 2 locali con altezze variabili adibiti a magazzino e un sottotetto.

Lo stabile presenta struttura portante in elevazione in muratura di pietra e solai in legno.

Stato di manutenzione

L'immobile, si presenta in un totale stato di degrado con la presenza di un parziale crollo di parte della copertura e del solaio intermedio.

Consistenza immobiliare

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

| | | | | | |
|-----------------------|----------|---|------|------|--|
| Magazzino Piano Terra | mq 77,91 | x | 100% | = mq | 77,91 |
| Soffitta P1 | mq 34,21 | x | 25% | = mq | 8,55 |
| | | | | | <u>Superficie Commerciale Totale Mq 86,46</u> |

Foglio 25 Mappale 320 - Comune Cossoine (Negozio)

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Cossoine al **Fg. 25 mappale 320** ed è situato nel centro abitato dello stesso Comune, nella **Via Principe Umberto 21**.

L'immobile è costituito un unico corpo di fabbrica che si articola su n° 2 piani fuori terra.

All'immobile si accede dalla via Principale tramite un infisso a vetrata; è costituito da un locale adibito a negozio e un sottotetto accessibile mediante botola interna ma, ai cui non si è avuto accesso per motivi di sicurezza, inquanto la stessa botola non presentava una stabilità adeguata per consentirne l'utilizzo.

Lo stabile presenta struttura portante in elevazione in muratura e solai in legno e latero cemento. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate al civile liscio, opportunamente tinteggiate e dotate di rivestimento mediante piastrelle.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro e, le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico e idrico sotto traccia.

Stato di manutenzione

L'immobile, si presente in un ordinario stato di manutenzione.

Consistenza immobiliare

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

| | | | | | |
|---------------------|----------|---|------|------|--|
| Negozio Piano Terra | mq 21,25 | x | 100% | = mq | 21,25 |
| Soffitta P1 | mq 26,21 | x | 25% | = mq | 6,59 |
| | | | | | <u>Superficie Commerciale Totale Mq 27,84</u> |

Terreni

Terreni siti in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 3 mappale 143, 267, Fg 5 Mappali 48,61,78,201 Fg 15 Mappali 86,154, Fg 19 Mappali 45,47, Fg 29 Mappali 163,365,366.

I terreni in oggetto sono ubicati nell'Agro del Comune di Cossoine, visibili e verificabili da strade asfaltata ad eccezione dei terreni ubicati al Fg. 15 mapp.le 86 e Fg. 19 mapp.li 45 e 47



che risultano essere interclusi in quanto inseriti all'interno di altri terreni con proprietà differente e, senza la presenza di servitù di passaggio. I terreni a cui si è potuto accedere o visionare, presentano una giacitura pressoché panneggiate con, in alcuni tratti, una leggera acclività e, sono adibiti principalmente a pascolo, pressoché incolto. I singoli mappali che costituiscono corpi separati con un'estensione totale di circa 3,8 ettari.

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, ad eccezione di alcuni beni indicati all'interno della relazione notarile allegata;* relativamente al Fg 12 mapp.le 900 sito nel Comune di Mores, lo stesso è stato erroneamente indicato nel Comune di Cossoine; per quanto concerne il Fg 29 mapp.le 366, lo stesso è stato erroneamente indicato al mapp.le 266 (riscontrabile mediante la visura storica catastale indicato derivanti dal frazionamento del precedente mappale 156.)

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 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.*

I dati inseriti nel decreto di pignoramento presente agli atti, risultano corretti come indicato in precedenza.

Durante le verifiche effettuate si è evidenziato un'anomalia in merito alla titolarità dei beni, con sola eccezione dei beni identificati al Fg 12 mapp.le 900 (Mores) e, Fg 25 mappale 320 (Cossoine), in quanto all'interno delle stesse visure vengono riportate quote di proprietà la cui somma porta alla formazione di percentuali superiori alla quota 1/1; si rende necessario un aggiornamento dell'intestazione catastale.

A seguito di analisi approfondita delle singole visure storiche allegate e, alla nota di trascrizione relativa la donazione del ***** del Notaio ***** tra i sig.ri *****

si evidenzia che tale anomalia sopra riportata, possa



essere dovuta ad un'errata voltura dell'atto di donazione, da cui risulta che la quota dei beni di proprietà del sig. *****sia stata donata al sig. ***** per la parte di 1/1 relativamente all'immobile sito in Cossoine Fg 25 mapp.le 320 e, per la quota di 1/2 per i rimanenti beni.

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

Immobile sito nel comune di Mores Fg. 12 mapp.le 900

Si evidenziano le seguenti difformità:

- L'immobile presenta una difformità della classe catastale attribuita, in quanto l'immobile così come rilevato durante il sopralluogo, risulta essere destinato a negozio mentre, catastalmente, è destinato ad abitazione; si rende perciò necessario eseguire una variazione catastale per attribuire la corretta categoria, previa approvazione della sanatoria edilizia presso il Comune territorialmente competente.
- Mancata indicazione locale wc realizzato nel locale principale.

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA, per variazione e aggiornamento planimetria catastale dei beni e, definizione della relativa rendita catastale.

Immobile sito nel comune di Cossoine Fg 25 mapp.le 253 sub 3

Si evidenziano le seguenti difformità:

- l'immobile rappresentato nella planimetria catastale è totalmente difforme in quanto rappresenta solo ed esclusivamente una porzione dell'attuale piano seminterrato; si evidenzia che a seguito di progetto comunale approvato con C.E. n. 02 del 2000 è stata richiesta la realizzazione dell'attuale piano terra. Tenendo in considerazione che l'intero iter autorizzativo si conclude con la fine dei lavori entro max 4 anni dal rilascio del titolo abilitativo (1 anno per inizio lavori, e tre anni per la fine lavori) con annesse successive variazioni catastali, l'immobile alla data del 2006, anno dell'atto di donazioni dei beni, dal sig. ***** al sig. *****sarebbe dovuto essere completamente realizzato e accatastato.

Allo stato attuale non è stata apportata la relativa variazione catastale, perciò in atto di pignoramento, è stato riportato la descrizione dell'originario stato catastale non aggiornato.

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA, per variazione e aggiornamento planimetria catastale dei beni e, definizione della relativa rendita catastale.

Immobile sito nel comune di Cossoine Fg 25 mapp.le 1216

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Errata indicazione dell'infisso d'accesso immobile dalla via Basciu;
- L'immobile presenta una difformità della classe catastale attribuita, in quanto l'immobile così come evidenziato dagli elaborati progettuali presenti nell'archivio



Comunale, presenta la destinazione di “magazzino” mentre, catastalmente, è destinato ad abitazione; si rende perciò necessario eseguire una variazione catastale per attribuire la corretta categoria.

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l’Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA, per variazione e aggiornamento planimetria catastale.

Immobile sito nel comune di Cossoine Fg 25 mapp.le 320

Si evidenziato le seguenti difformità:

- Assenza indicazione locale “cella”

Le difformità sopra indicate potranno essere regolarizzate presso l’Agenzia delle Entrate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA, per variazione e aggiornamento planimetria catastale.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

FOGLIO 12 MAPPALE 900 DEL COMUNE DI MORES

L’immobile in oggetto ricade:

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Mores, adottato con delibera n. Del. C.C. N. 40 del 21/10/1999 e s.m.e.i., “in Zona A.
- b) 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**
- c) secondo il **PPR (Piano Paesaggistico Regionale)** all’interno dei Centri Antica e Prima Formazione / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE

FOGLIO 25 MAPPALE 253 SUB 3 DEL COMUNE DI COSSOINE

L’immobile in oggetto ricade:

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Cossoine, Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2017, e con Determinazione n. 1373 del 19 luglio 2017 RAS “in Zona A
- b) secondo il **PPR (Piano Paesaggistico Regionale)** all’interno dei Centri Antica e Prima Formazione / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE, Centri Matrice - Rev Comuni / Centri Matrice - Rev Comuni • Approvato con determina n. - 1133/D.G. del 19/10/2007
- c) 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**

FOGLIO 25 MAPPALE 1216 DEL COMUNE DI COSSOINE

L’immobile in oggetto ricade:

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Cossoine, Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2017, e con Determinazione n. 1373 del 19 luglio 2017 RAS “in Zona A
- b) secondo il **PPR (Piano Paesaggistico Regionale)** all’interno dei Centri Antica e Prima Formazione / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE, Centri Matrice - Rev Comuni / Centri Matrice - Rev Comuni • Approvato con determina n. - 1133/D.G. del 19/10/2007



- c) 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**

FOGLIO 25 MAPPALE 320 DEL COMUNE DI COSSOINE

- a) nel P.U.C vigente del Comune di Cossoine, Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2017, e con Determinazione n. 1373 del 19 luglio 2017 RAS "in Zona A
- b) secondo il **PPR (Piano Paesaggistico Regionale)** all'interno dei *Centri Antica e Prima Formazione / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE, Centri Matrice – Rev. Comuni / Centri Matrice – Rev. Comuni • Approvato con determina n. - 1133/D.G. del 19/10/2007*
- c) 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**

TERRENI SITI IN COSSOINE, DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FG. 3 MAPPALE 143, 267, FG 5 MAPPALI 48,61,78,201 FG 15 MAPPALI 86,154, FG 19 MAPPALI 45,47, FG 29 MAPPALI 163,365,366

La destinazione urbanistica è indicata all'interno del certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente Comunale

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 Mores individuato al **NCEU al foglio 12 mappale 900**, a seguito di regolare accesso agli atti comunali, si evidenzia che lo stesso è stato costruito sulla base della planimetria catastale storica nel 1939 e, modificato successivamente con: Concessione Edilizia n. 1000 del 17/01/2001; non è stata reperita alcuna Agibilità.

Regolarità e sanabilità

Tramite il confronto tra lo stato reale dell'immobile e gli elaborati grafici presenti nell'archivio comunale, si evidenziano le seguenti difformità:

- diversa destinazione d'uso (da abitazione a negozio).
- diversa indicazione locale wc realizzato nel locale principale.
- diverse dimensioni infisso wc verso prospetto principale.

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 in Sanatoria in accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica, per difformità dal titolo abilitativo che, prevede il pagamento di una sanzione amministrativa valutata ai sensi della normativa vigente e, comunque non inferiore a €. 500,00 o comunque in misura doppia alla concessione edilizia che si sarebbe dovuta pagare



per richiesta autorizzativa della predetta variazione e, altresì, una sanzione paesaggistica minima di €. 450,00 (da valutare definitivamente a seguito della redazione di 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.

L'immobile sito nel Comune di Cossoine individuato al **NCEU al foglio 25 mappale 253 sub 3**, a seguito di regolare accesso agli atti, si evidenzia che lo stesso è stato costruito sulla base della planimetria catastale storica nel 1939 e, modificato successivamente con: Concessione Edilizia n. 2 del 17/04/2000; non è stata reperita Agibilità.

Regolarità e sanabilità

Tramite il confronto tra lo stato reale dell'immobile e gli elaborati grafici presenti nell'archivio comunale, si evidenziano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni con modifica dalle tramezzature del piano seminterrato e terra;
- destinazione abitativa del seminterrato;
- mancata/diversa indicazione infissi piano seminterrato;
- rimozione infisso soggiorno prospettante verso la Via Saccu;

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 in Sanatoria in accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica, per difformità dal titolo abilitativo, che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa valutata ai sensi della normativa vigente, e comunque non inferiore a € 500,00 e, una sanzione paesaggistica minima di € 450,00 (da valutare definitivamente a seguito delle redazioni di apposita perizia giurata)

È necessario sottolineare che la sanatoria richiede il ripristino di una parte del seminterrato adibito a cucina, in quanto ai sensi dell'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale vigente viene indicato che: *"È vietato anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati.*

Può essere consentita per sotterranei o locali interrati, l'uso di abitazione purché abbiano i seguenti requisiti:

a) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, lamiera metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;

b) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno metri 1,60;

c) le finestre di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento, con mt. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante ed aperte all'aria libera.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70....."

Sulla base di quanto suddetto, tenendo in considerazione che l'altezza del piano seminterrato è pari a m. 2,42 e, di fatto, inferiore all'altezza minima abitabile, la destinazione d'uso rilevata non può essere sanata e pertanto, dovrà essere ripristinato la



destinazione autorizzabile, riportando la zona cucina al piano superiore e così come indicato nello stato autorizzato.

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.

L'immobile sito nel Comune di Cossoine individuato al **NCEU al foglio 25 mappale 1216**, a seguito di regolare accesso agli atti, si evidenzia che lo stesso è stato costruito sulla base della planimetria catastale storica nel 1939 e, modificato successivamente con: Concessione Edilizia n. 14 del 19/08/1997; non è stata reperita Agibilità.

Regolarità e sanabilità

A seguito della scarsa sicurezza dell'immobile (presenza solai e coperture parzialmente crollate) non è stato possibile eseguire delle verifiche accurate ma, solo una verifica sommaria, da cui non si sono evidenziate difformità rilevanti.

L'immobile sito nel Comune di Cossoine individuato al **NCEU al foglio 25 mappale 320**, a seguito di regolare accesso agli atti amministrativi, si evidenzia che lo stesso è stato costruito sulla base della planimetria catastale storica nel 1939 e, modificato successivamente con: Concessione Edilizia n. ex 37 del 23/12-/1988; non è stata reperita Agibilità.

Regolarità e sanabilità

Tramite il confronto tra lo stato reale dell'immobile e gli elaborati grafici presenti nell'archivio comunale, si evidenziano le seguenti difformità:

- assenza locale "cella";
- diversa indicazione porta Wc;

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 in Sanatoria in accertamento di conformità, per difformità dal titolo abilitativo che, prevede il pagamento di una sanzione amministrativa valutata ai sensi della normativa vigente, e comunque non inferiore a € 500,00.

- 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) sono indicati 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere divisi in 3 lotti distinti e facilmente individuabili.



Per quanto sopra esposto si definisce la creazione dei lotti così di seguito indicati:

LOTTO 1

Sarà costituito dai seguenti beni:

Immobile Commerciale (negozi) sito nel Comune di Mores individuato in catasto

al:

- ***Foglio 12 mappale 900***

LOTTO 2

Sarà costituito dai seguenti beni:

Immobile Residenziale sito nel Comune di Cossoine individuato in catasto al:

- ***Foglio 25 mappale 253 sub 3***

LOTTO 3

Sarà costituito dai seguenti beni:

Immobile con destinazione magazzino sito nel Comune di Cossoine individuato in catasto al:

- ***Foglio 25 mappale 1216***

LOTTO 4

Sarà costituito dai seguenti beni:

Immobile Commerciale sito nel Comune di Cossoine individuato in catasto al:

- ***Foglio 25 mappale 320***

LOTTO 5

Sarà costituito dai seguenti beni:

Terreni siti nel Comune di Cossoine, individuati in catasto al:

- ***Foglio 3 mapp.li 143, 267***
- ***Foglio 5 mapp.li 48, 61, 78, 201***
- ***Foglio 15 mapp.li 86, 134***
- ***Foglio 19 mapp.li 45, 47***
- ***Foglio 29 mapp.li 163, 365, 366***

QUESTO 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 censito al Fg 25 Mapp.le 320 (Negozio sito nel comune di Cossoine) è pignorato per intero, perciò, non è necessario effettuare la divisione in natura.

I rimanenti beni (immobili e Terreni) sono pignorati pro-quota, ma non è possibile eseguire una divisione in natura vista l'impossibilità di creare più unità immobiliari separate e funzionali; lo stesso si evidenzia per i terreni dove, si creerebbe una eccessiva frammentazione e la creazione di lotti interclusi.



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 del pignoramento, individuato al Fg. 12 mapp.le 900 sito nel Comune di Mores è in comproprietà di uno dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo non risultata essere utilizzato.

Il bene oggetto del pignoramento, individuato al Fg. 12 mapp.le 253 sub 3nsito nel Comune di Cossoine è in comproprietà di uno dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo risultano utilizzato come abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia.

Il bene oggetto del pignoramento, individuato al Fg. 12 mapp.le 1216 sito nel Comune di Cossoine è in comproprietà di uno dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo non risultata essere utilizzato.

Il bene oggetto del pignoramento, individuato al Fg. 12 mapp.le 320 sito nel Comune di Cossoine è in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risultano essere utilizzato come rivendita dell'attività di famiglia. (pescheria)

I beni oggetto del pignoramento, individuati al Foglio 3 mapp.li 143, 267, Foglio 5 mapp.li 48, 61, 78, 20, Foglio 15 mapp.li 86, 134, Foglio 19 mapp.li 45, 47, Foglio 29 mapp.li 163, 365, 366 sito nel Comune di Cossoine è in comproprietà di uno dei soggetti pignorati e, al momento del sopralluogo il sig. ***** indicava che i terreni sono utilizzati dai proprietari dei terreni (fondi) limitrofi per il pascolo. Non vi è la definizione di alcun contratto di affitto.

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, ambientale.

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

Terreni

La valutazione dei terreni viene effettuata utilizzando:

- i valori unitari espressi dall' OVA (Osservatorio dei valori Agricoli) distinti per zona regionale e tipologia di coltura opportunamente modulati mediante alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
- dati INEA (Istituto Nazionale Economia Agraria) e CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria)
- dati ottenuti tramite indagini di mercato nelle diverse zone e in relazione alle diverse culture, per i terreni agricoli.

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, tenendo in considerazione della reale destinazione dei singoli locali, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Immobilie Commerciale sito in Cossoine (Pescheria)

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 Cossoine zona/fascia B1 - Centrale/CENTRO URBANO

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq, con un valore medio di **600,00 €/mq**.

Per edifici diversi dalla residenza la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

$$(500,00 \text{ €/mq} + \text{€} 700,00) / 2 = \text{€} 600,00 \text{ €/mq}$$

2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE 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 **600,00 €/mq**, che verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al



0,65 che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che sono di seguito riassunte:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

| Descrizione | Coefficiente |
|--------------------------------|--------------|
| VETUSTA' - Età oltre i 55 anni | 0,65 |

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = \mathbf{390,00 \text{ €/mq}}$$

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

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima non si sono reperiti dati sufficienti relative a proposte di vendita di beni simili.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) dati da fonti OMI 600,00 €/mq;
- 2) dati UNI/PDR 53:2019 390,00 €/mq;
- 3) Agenzie Immobiliari -

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

- **Immobile produttivo 495,00 €/mq;**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione Totale pari al 5% che tiene conto delle spese necessarie per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale valutate come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile;

Il valore aggiornato è pari a

$$\text{€/mq } 495,00 \times (100-5\%) = \text{€/mq } 495,00 \times (95\%) = \mathbf{\text{€/mq } 470,25}$$

Immobile sito in Cossoine adibito a Magazzino

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 Cossoine zona/fascia B1 - Centrale/CENTRO URBANO

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di **300,00 €/mq** ad un massimo di **350,00 €/mq**, con un valore medio di **325,00 €/mq**.

Per edifici diversi dalla residenza la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\mathbf{\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2}$$

$$(300,00 \text{ €/mq} + \text{€ } 350,00) / 2 = \mathbf{325,00 \text{ €/mq}}$$



2) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE 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 **325,00 €/mq**, che verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,65** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che sono di seguito riassunte:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

| Descrizione | Coefficiente |
|--------------------------------|--------------|
| VETUSTA' - Età oltre i 55 anni | 0,65 |

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$325,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = \mathbf{212,25 \text{ €/mq}}$$

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

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima non si sono reperiti dati sufficienti relative a proposte di vendita di beni simili.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) dati da fonti OMI 325,00 €/mq;
- 2) dati UNI/PDR 53:2019 212,25 €/mq;
- 3) Agenzie Immobiliari -

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

- Immobile produttivo 268,13 €/mq;

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione Totale pari al 60% che tiene conto delle spese necessarie per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale valutate e delle spese necessarie per ripristinare le condizioni di ordinarietà come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile;

Il valore aggiornato è pari a

$$\text{€/mq } 268,13 \times (100-60\%) = \text{€/mq } 268,13 \times (40\%) = \mathbf{\text{€/mq } 107,25}$$

Unità Residenziale sita in Cossoine (Casa Padronale)

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 Cossoine zona/fascia B1 - Centrale/CENTRO URBANO per abitazioni di tipo civile

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 **700,00 €/mq**, con un valore medio di **600,00 €/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 **0,15** in cui K1= 0,0 e K2= 0,2 (valore medio)

C pari a 1,00 in cui C1= 1,00 e C2= x **1,00**

V medio corretto:

$$(500,00 \text{ €/mq} + (700,00 \text{ €/mq} - 500,00) \times 0,15) \times 1 = \text{530,00 €/mq}$$

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 **600,00 €/mq**, che verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,80** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che sono di seguito riassunte:

- COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

| Descrizione | Coefficiente |
|---|--------------|
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto Autonomo | 1,05 |
| FINISTRATURA - Con vetri ordinari | 0,98 |
| SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali | 0,97 |
| VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni | 0,80 |

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = \text{480,00 €/mq}$$

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

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima non si sono reperiti dati sufficienti relative a proposte di vendita di beni simili.



Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) dati da fonti OMI 530,00 €/mq;
- 2) dati UNI/PDR 53:2019 480,00 €/mq;
- 3) Agenzie Immobiliari -

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

- Appartamento **505,00 €/mq**;

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione pari al 5% delle spese necessarie per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale valutate come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile;

Il valore aggiornato è pari a

$$\text{€/mq } 505,00 \times (100-5\%) = \text{€/mq } 505,00 \times (95\%) = \text{€/mq } 479,75$$

Unità immobiliare sita in Mores adibita a negozio

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 Mores zona/fascia B1 - Centrale/CENTRO URBANO per locali commerciali (negozi).

Per l'immobile si è rilevato che il valore unitario a nuovo varia da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq, con un valore medio di **625,00 €/mq**.

Per edifici diversi dalla residenza la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

$$(550,00 \text{ €/mq} + \text{€} 700,00) / 2 = \text{625,00 €/mq}$$

1) STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE 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 **600,00 €/mq**, che verrà opportunamente rivalutato di un coefficiente di differenziazione valutato ai sensi UNI/PDR 53:2019, pari al **0,65** che tiene conto delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative dell'immobile che sono di seguito riassunte:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

| Descrizione | Coefficiente |
|--------------------------------|--------------|
| VETUSTA' - Età oltre i 55 anni | 0,65 |

Tenendo conto delle riduzioni precedentemente indicate si ottiene:

V medio corretto:

$$625,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = \text{406,25 €/mq}$$



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

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima non si sono reperiti dati sufficienti relative a proposte di vendita di beni simili.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) dati da fonti OMI 625,00 €/mq;
- 2) dati UNI/PDR 53:2019 406,25 €/mq;
- 3) Agenzie Immobiliari -

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

- **Immobile produttivo 515,63 €/mq;**

Al valore sopra citato si dovrà applicare una detrazione Totale pari al 20% che tiene conto delle spese necessarie per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale e delle spese necessarie per ripristinare le condizioni di ordinarietà, valutate come incidenza dell'ammontare delle spese da sostenere rispetto al valore medio dell'immobile;

Il valore aggiornato è pari a

€/mq $515,63 \times (100-20\%) = \text{€/mq } 515,63 \times (80\%) = \text{€/mq } \mathbf{412,50}$

Terreni

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno adottare i seguenti valori unitari riferiti al reale utilizzo dei terreni agricoli, come di seguito schematizzato:

Terreni Agricoli

- 1) VALORI ESPRESSI OVA (OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI) RIFERITI all'anno 2021 del Comune di Cossoine per culture di Pascolo

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario varia da un minimo di **2.600,00 €/Ha** ad un massimo di **5.000,00 €/Ha**, questo verrà modulato mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di terreno. Mediante i Coefficienti della tabella I452B- Pascolo per un valore pari **4.500,00 €/Ha**

- 2) VALORI ESPRESSI INEA (Istituto Nazionale Economia Agraria) e CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria) riferiti all'anno 2019 del Comune di Cossoine per culture di pascolo

Per tale bene si è rilevato che il valore unitario varia da un minimo di **5.300,00 €/Ha** ad un massimo di **5.700,00 €/Ha**, con un valore medio di circa **5.400,00 €/Ha**.

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

Si sono valutate offerte immobiliari per unità immobiliari presenti nella zona immediatamente limitrofa all'immobile oggetto di relazione. Al momento della stima non si sono reperiti dati relative a proposte di vendita.



Sintesi della stima del valore unitario immobiliare

In definitiva si otterrà:

- 1) dai dati OVA: 4.500,00 €/Ha;
- 2) dai dati INEA/CREA: 5.400,00 €/Ha;
- 3) Agenzie Immobiliari: -

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

- Terreno **4.950,00 €/Ha;**

è necessario evidenziare che per i terreni interclusi si eseguirà un ulteriore deprezzamento valutato in una percentuale pari al 10% con valore aggiornato pari a:

$$4.950,00 \text{ €/Ha} \times (100-10\%) = 4.950,00 \text{ €/Ha} \times (90\%) = \mathbf{4.455,00 \text{ €/Ha}}$$

SINTESI VALORI UNITARI

| | | |
|-------------------------------|------|----------|
| Unità Commerciale (negozio) | €/mq | 470,25 |
| Imm. Residenziale (Cossoine) | €/mq | 479,75 |
| Imm. Magazzino (Cossoine) | €/mq | 107,25 |
| Unità Commerciale (Mores) | €/mq | 412,50 |
| Terreno Pascolo | €/Ha | 4.950,00 |
| Terreno Pascolo (intercluso) | €/Ha | 4.455,00 |

Stima dei beni all'attualità

LOTTO 1

- **Immobile sito in Mores, distinto al N.C.E.U. Foglio 12 mappale 900**

Unità Commerciale mq. 74,76 x €/mq 412,50 = € 30.839,33
Totale Valore Unità Commerciale € 30.839,33
Quota oggetto di procedura ½ di € 30.839,33 = € 15.419,92

Valore Lotto 1 € 15.420,00

Valore in C.T. 15.420,00

LOTTO 2

- **Immobile sito in Cossoine, distinto al N.C.E.U. Foglio 25 mappale 253**

Unità Residenziale mq. 169,60 x €/mq 479,75 = € 81.365,84
Totale Valore Unità Residenziale € 81.365,84
Quota oggetto di procedura ½ di € 81.365,84 = € 40.682,92

- **Valore Lotto 2 € 40.682,92**

- **Valore in C.T. 40.680,00**

LOTTO 3

- **Immobili siti in Cossoine, distinto al N.C.E.U. Foglio 25 mappali 1216**

Unità Magazzino mq. 86,26 x €/mq 107,25 = € 9.273,10
Totale Valore Unità Magazzino € 9.273,10
Quota oggetto di procedura ½ di € 9.273,10 = € 4.636,55

- **Valore Lotto 3 € 4.636,55**



- **Valore in C.T. 4.637,00**

LOTTO 4

- **Immobili siti in Cossoine, distinto al N.C.E.U. Foglio 25 mappali 320**

Unità Residenziale mq. 27,84 x €/mq 470,25 = € 13.090,58
Totale Valore Unità Residenziale € 13.090,58

- **Valore Lotto 4 € 13.090,58**

- **Valore in C.T. 13.100,00**

LOTTO 5

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 3 mappale 143.**

Pascolo Intercluso 00.05.12 x €/ha 4.455,00 = € 228,10
Quota oggetto di procedura ½ di € 228,10 = € 114,05
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 114,05

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 3 mappale 267.**

Pascolo Intercluso Ha 00.14.11 x €/ha 4.455,00 = € 628,60
Quota oggetto di procedura ½ di € 628,60 = € 314,30
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 314,30

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 5 mappale 48.**

Pascolo Intercluso Ha 00.40.84 x €/ha 4.455,00 = € 1.819,42
Quota oggetto di procedura ½ di € 1.819,42 = € 909,71
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 909,71

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 5 mappale 61.**

Pascolo Intercluso Ha 00.87.87 x €/ha 4.455,00 = € 3.914,61
Quota oggetto di procedura ½ di € 3.914,61 = € 1.957,31
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 1.957,31

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 5 mappale 78. Intercluso**

Pascolo Intercluso Ha 00.98.13 x €/ha 4.455,00 = € 4.371,69
Quota oggetto di procedura ½ di € 4.371,69 = € 2.185,85
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 2.185,85

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 5 mappale 201.**

Pascolo Ha 00.17.62 x €/ha 4.950,00 = € 872,19
Quota oggetto di procedura ½ di € 872,19 = € 436,10
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 436,10

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg.15 mappale 86.**

Pascolo Intercluso Ha 00.39.01 x €/ha 4.455,00 = € 1.737,90
Quota oggetto di procedura ½ di € 1.737,90 = € 868,95
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 868,95

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg.15 mappale 134.**

Pascolo Ha 00.43.78 x €/ha 4.950,00 = € 2.167,11
Quota oggetto di procedura ½ di € 2.167,11 = € 1.083,56
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 1.083,56

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg.19 mappale 45.**



Pascolo Intercluso Ha 00.07.73 x €/ha 4.455,00 = € 344,37
Quota oggetto di procedura ½ di € 344,37 = € 172,19
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 172,19

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg.19 mappale 47.**

Pascolo Intercluso Ha 00.10.55 x €/ha 4.455,00 = € 470,00
Quota oggetto di procedura ½ di € 470,00 = € 235,00
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 235,00

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 29 mappale 163.**

Pascolo Intercluso Ha 00.04.57 x €/ha 4.455,00 = € 203,59
Quota oggetto di procedura ½ di € 203,59 = € 101,80
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 101,80

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 29 mappale 365.**

Pascolo Ha 00.02.20 x €/ha 4.950,00 = € 108,90
Quota oggetto di procedura ½ di € 108,90 = € 54,45
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 54,45

- **Terreno sito in Cossoine, distinti al Catasto Terreni al Fg. 29 mappale 366.**

Pascolo Ha 00.12.68 x €/ha 4.950,00 = € 627,66
Quota oggetto di procedura ½ di € 627,66 = € 313,83
Totale valore Terreno oggetto di esecuzione Euro 313,83

Valore Lotto 5 € 8.747,00
Valore in C.T. 8.750,00

Sintesi valutativa

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

- valore di mercato del **LOTTO 1**
costituito da immobile Mores Fg. 12 mapp.le 900 è di **€ 15.420,00**
- valore di mercato del **LOTTO 2**
costituito da immobile Cossoine Fg. 25 mapp.le 253 sub. 3 è di **€ 40.680,00**
- valore di mercato del **LOTTO 3**
costituito da immobile Cossoine Fg. 25 mapp.le 1216 è di **€ 4.637,00**
- valore di mercato del **LOTTO 4**
costituito da immobile Cossoine Fg. 25 mapp.le 320 è di **€ 13.100,00**
- valore di mercato del **LOTTO 5**
costituito da terreni Cossoine Fg. 3 mapp.li 143,267 Fg. 5 mapp.li 48, 61, 78, 201 Fg. 15 mapp.li 86,134, Fg. 19 mapp.li 45,47 e Fg. 29 mapp.li 163, 365, 366 è di **€ 8.750,00**

Il più probabile valore di mercato del **COMPENDIO PIGNORATO**, nella propria condizione attuale, è pari a **EURO 82.587,00**



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;

A seguito del sopralluogo si evidenzia che per l'immobile ad uso magazzino Fg. 25 Mapp.le 1216 non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come richiesto dalla normativa vigente, in quanto l'immobile viene definito in fase di ristrutturazione/costruzione e pertanto, privi di alcuni serramenti, rifiniture e una parte degli impianti tecnologici così come indicato nel paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013.

Sulla base di quanto esposto, verranno redatte le APE relative al Fg 25 mapp.le 253 sub 3 (Cossoine) e, ai due negozi siti nel Comune di Mores e Cossoine identificati rispettivamente al Fg 12 mapp.le 900 e Fg 25 mapp.le 320.

Si evidenzia in merito al Fg 25 mapp.le 253 sub 3 che, l'APE verrà valutata sulla sola porzione abitativa e, non sulla parte di cucina presente nel seminterrato in quanto come precedentemente indicato, i locali seminterrati che non hanno altezza minima di m. 2,70 non possono essere adibiti ad abitazione.

Sassari, li 30/05/2022

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 – Certificato Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO 6 – Contratti



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 in data 30/05/2022 alla parte Attrice, alla parte Convenuta, all'I.V.G. per via telematica, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

Considerazioni

Alla data del 14/06/2022 sono pervenute le sole osservazioni dell'IVG in cui trasmette il Contratto di Comodato prodotto allo scrivente IVG dal Sig. *****,
relativo alla conduzione del negozio sito in COSSOINE, Via Principe Umberto n. 23, distinto al NCEU al F. 25, mapp. 320, cat. C/1 che si allega alla presente nell'ALL. 6.

Conclusioni

Sulla Base di quanto suddetto, il Sottoscritto CTU, con la presente, la conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 15/06/2022

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. **Per ogni Immobile oggetto di sanatoria**

| Descrizione | Importo |
|--|-------------------|
| - Rilievo Planimetrico - Predisposizione e presentazione pratica di Accertamento di Conformità Edilizia e Compatibilità Paesaggistica da presentare presso il Portale SUAPE degli uffici competenti (<i>procedimento con rilascio di pareri espressi</i>) | € 2.000,00 |
| - Predisposizione e presentazione pratiche aggiornamento catastale mediante procedure Docfa da presentare presso l'Agenzia delle Entrate | € 500,00 |
| RIEPILOGO GENERALE | |
| Onorari complessivi oltre a oneri di legge, spese e sanzioni degli Enti, diritti erariali catastali, etc. (cassa e IVA se dovuta) | € 2.500,00 |

